
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ICO SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **143/2012**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-12-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MARIA DOMENICA MARCHESE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Geom. NICOLA MARIO FRACCALVIERI
Codice fiscale: FRCNLM83P04F052K
Partita IVA: 01178130777
Studio in: Via della Scienza 28 - 75100 Matera
Telefono: +39 339 3337587
Fax: +39 0835 1820759
Email: nemesisgroup83@gmail.com
Pec: nicolamario.fraccalvieri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Sant'Angelo snc - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: Unico

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali: sezione censuaria Bernalda, foglio 16, particella 493, qualità Pasc Cespug, classe 2, superficie catastale 32633, reddito dominicale: € 13,48, reddito agrario: € 8,43

Corpo: B

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati Catastali: foglio 16, particella 494, subalterno 1, indirizzo C.da Sant'Angelo snc, piano T, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € €. 68.090,00

2. Stato di possesso

Bene: Contrada Sant'Angelo snc - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: Unico

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Sant'Angelo snc - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Sant'Angelo snc - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti: ICO SRL
Corpo: B
Creditori Iscritti: ICO SRL

5. Comproprietari

Beni: Contrada Sant'Angelo snc - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotti: Unico
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Contrada Sant'Angelo snc - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: Unico
Corpo: A
Misure Penali: NO
Corpo: B
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Sant'Angelo snc - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: Unico
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni:
Corpo: B
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Contrada Sant'Angelo snc - Bernalda - Bernalda (Matera) - 75012

Lotto: Unico
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Bernalda (Matera)**
Località/Frazione **Bernalda**
Contrada Sant'Angelo snc

Lotto: Unico

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Bernalda (Matera) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Contrada Sant'Angelo snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: C.da S

Stato Civile:

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria

Bernalda, foglio 16, particella 493, qualità Pasc Cespug, classe 2, superficie catastale 32633, reddito dominicale: € 13,48, reddito agrario: € 8,43

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/2004 Trascrizione n. 4491.1/2004 in atti dal 31/05/2004 Repertorio n.: 6663 Rogante: LAPELOSA DEODATO Sede: BERNALDA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: Il fondo, di forma irregolare, confina a Nord con la particella 23, a ovest con la particella 334, a sud con le particelle 342, 337 e 344, a est con le particelle 52, 49, 31, 30, 382.

Identificativo corpo: B.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (Matera) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Contrada Sant'Angelo snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00000000000000000000 - Residenza:

Stato

Civile: S - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 16, particella 494, subalterno 1, indirizzo C.da Sant'Angelo snc, piano T, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € €. 68.090,00

Derivante da: COSTITUZIONE del 02/10/2009 n. 1287.1/2009 in atti dal 02/10/2009 (protocollo n. MT0150904) Registrazione: COSTITUZIONE

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1/1

Confini: Il fabbricato confina a nord, sud, est e ovest con la particella n. 493 sempre in ditta
I

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fondo rustico con annesse serre, locali uso ufficio e deposito, vasca per raccolta acque piovane. Il fondo è sito in zona agricola del Comune di Bernalda in prossimità della S.S. 407.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: Metaponto.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello di Bernalda.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
agricolo sito in Bernalda (Matera), Contrada Sant'Angelo snc
Libero

Identificativo corpo: B
Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (Matera), Contrada Sant'Angelo snc
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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ICO SRL contro I
RE;Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Matera in data 19/09/2012 ai nn.
7986/6481;**Dati precedenti relativi ai corpi: A-** Pignoramento a favore di ICO SRL
contro I. Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate
di Matera in data 19/09/2012 ai nn. 7986/6481;**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Bernalda (Matera), Contrada Sant'Angelo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: non esistono tabelle millesimali in quanto terreni agricoli non assoggettati a tale suddivisione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: inesistenti

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non occorre la redazione dell'attestazione di prestazione energetica

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (Matera), Contrada Sant'Angelo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €

Millesimi di proprietà: inesistenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: inesistenti

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per queste strutture agricole la normativa vigente non richiede l'Attestazione Prestazione Energetica

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Ente di sviluppo agricolo in Basilicata dal 19/11/1992 al 02/05/1999 - In forza di frazionamento - registrato a: Matera in data 03/12/1992 ai nn. 1166.1/1992

Titolare/Proprietario: dal

03/05/1999 al 23/05/2004 - In forza di atto di compravendita

A rogito: Dott. Ferdinando Z in data 03/05/1999 ai nn. 9290 - registrato a: Matera in data 20/05/1999 ai nn. 1227 - trascritto a: Matera in data 22/06/1999 ai nn. 1691

Titolare/Proprietario: la

24/05/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di donazione

A rogito: Lapelosa Deodato in data 24/05/2004 ai nn. 6663 - registrato a: Bernalda in data 31/05/2004 ai nn. 4491/1/2004

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: l dal

02/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - registrato a: Ufficio del Territorio di Matera in data 02/10/2009 ai nn. 1287.1/2009

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (Matera) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Contrada Sant'Angelo snc

Numero pratica: Prot. n. 19421 - Autorizzazione

Intestazione: Sig.

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Allungamento dei ritti delle serre, inserimento delle aperture al colmo con automazione, sostituzione del manto di copertura, rifacimento impianto elettrico

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/12/2000 al n. di prot. 19421

Rilascio in data 07/12/2000 al n. di prot. 19421

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (Matera) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Contrada Sant'Angelo snc

Numero pratica: Prot. n. 19422 - Autorizzazione

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di serre/tunnels con struttura zincata a copertura a film plastico

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/12/2000 al n. di prot. 19422

Rilascio in data 07/12/2000 al n. di prot. 19422

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (Matera) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Contrada Sant'Angelo snc

Numero pratica: Prot. n. 2898 - Autorizzazione

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione di vasca interrata rivestita in materiale plastico, recinzione e cancello di accesso.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/02/2001 al n. di prot. 2898

Rilascio in data 26/02/2001 al n. di prot. 2898

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (Matera) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Contrada Sant'Angelo snc

Numero pratica: Prot. n. 4224 - Autorizzazione

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione di nuove serre per colture di ortaggi in genere

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2001 al n. di prot. 4224

Rilascio in data 14/03/2001 al n. di prot. 4224

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (Matera) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Contrada Sant'Angelo snc

Numero pratica: Prot. n. 4435 - Denunci di inizio attivita`

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attivita` obbligatoria

Per lavori: Ristrutturazione di serre esistenti e realizzazione di nuove serre

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/03/2004 al n. di prot. 4435

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il Comune di Bernalda ha ritenuto rigettare la richiesta in quanto carente di documentazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (Matera) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Contrada Sant'Angelo snc

Numero pratica: Prot. n. 18775 - Denunci di Inizio Attivita`

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attivita` obbligatoria

Per lavori: Realizzazione di serre per la coltivazione fuori suolo di ortaggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/10/2005 al n. di prot. 18775

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (Matera) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Contrada Sant'Angelo snc

Numero pratica: Prot. n. 7963 - Denuncia di Inizio Attivita`

Intestazione: I

Tipo pratica: Denuncia di inizio attivita` obbligatoria

Per lavori: Vairante alla DIA del 13-10-2005

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/04/2006 al n. di prot. 7963

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati per attività agricole [D10]**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	AGRI - Area a destinazione agricola
Norme tecniche di attuazione:	In via transitoria, nei R.U. 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. E' inoltre fissato l'obbligo di lotto minimo pari a mq. 10.000.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	DFR 0.03 mc/mq - DFAA 0.07 mc/mq
Altro:	Obbligo lotto minimo di 10.000 mq.

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

Fabbricati per attività` agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004
Zona omogenea:	AGRI - Area a destinazione agricola
Norme tecniche di attuazione:	In via transitoria, nei R.U. 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. E' inoltre fissato l'obbligo di lotto minimo pari a mq. 10.000.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	DFR 0.03 mc/mq - DFAA 0.07 mc/mq
Altro:	Obbligo di lotto minimo 10.000 mq.

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

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

Trattasi di fondo agricolo sito in agro di Bernalda alla C.da Sant'Angelo snc. Il terreno risulterebbe utilizzabile a pascolo con la presenza di alcune piante di specie varia. Morfologicamente presente un andamento prevalentemente pianeggiante, con un abbassamento rilevante di quota nella zona ove è presente la vasca per la raccolta delle acque piovane completa di recinzione di protezione in rete metallica alta m. 2,00, cancello di accesso e pompa per l'utilizzo dell'acqua piovana raccolta.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile:

Regime Pa-

trimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **33.953,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente prevalentemente poco sviluppato e sabbioso

Sistemazioni agrarie realizzazione di vasca per raccolta acqua piovana

Sistemi irrigui presenti impianto di irrigazione per serre

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna prevalente

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Il terreno si trova in un sufficiente stato di manutenzione. Intorno al 2011-2012, a causa di condizioni meteorologiche eccezionali, è avvenuto un piccolo cedimento lungo la zona est delle serre portando ad un piccolo smottamento di terreno verso il basso e provocando anche alcuni danni alla struttura esistente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agriolo - Pascolo Cespugliato	sup reale lorda	32.633,00	1,02	33.285,66
Vasca per raccolta acque	volume reale	1.320,00	1,00	1.320,00
		33.953,00		34.605,66

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **B**

Trattasi di unità immobiliare/azienda agricola formata da serre per innestaio e produzione ortaggi in genere. Le serre sono state realizzate ed ampliate nel corso degli anni mediante autorizzazioni debitamente rilasciate dal Comune di Bernalda. Le strutture sono realizzate in profilati in ferro zincato a caldo e copertura realizzata con sistemi di apertura meccanizzata al colmo. Si è resa necessaria la realizzazione di una serie di camminamenti interni in c.a.. Su tutta la superficie è presente un telo in plastica del tipo pesante utile per resistere a particolari condizioni d'uso interne ed esterne. Tale copertura in film plastico è utile a migliorare il rendimento del micro-sistema interno delle serre. Un'altra zona presente, separata ma al tempo stessa connessa con le serre è divisa in n. 7 parti: centrale termica per il riscaldamento delle serre, centrale idrica per la fertirrigazione delle piantumazioni, servizi igienici utili per i lavoratori, zona deposito, zona ufficio, cella frigorifero e zona di lavorazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di 1

piena proprietà

Cod. Fiscal

LZ - Residenza: E

Stato Civile:

- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16.950,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2000 con varianti sino al 2005

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

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile: Il corpo di fabbrica si trova in un mediocre stato di manutenzione. Intorno al 2011-2012, a seguito di precipitazione di carattere piovoso di grossa intensità, sono avvenuti dei piccoli cedimenti di una parte della struttura esposta ad est. Attualmente l'immobile non risulta essere utilizzato e gli impianti sono fermi da diverso tempo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **acciaio** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: plastica rigida coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: pannelli coibentati in acciaio verniciato coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: verniciatura per esterni condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: singolo diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: irrigazione agricola e vasca raccolta acque piovane rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza dell'immobile oggetto di valutazione è stato eseguito un rilievo planimetrico basato sia sullo stato di fatto che sullo stato di progetto e catastale. A valle di ciò è stato verificato anche il volume realizzato ed anche le altre opere in fondazione. Tali elementi sono stati utili alla quantificazione del valore più probabile al mq..

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Zona Serre	sup lorda di pavimento	16.500,00	1,00	16.500,00

Zona deposi- ti/uffici/magazzini	sup lorda di pavi- mento	450,00	1,00	450,00
		16.950,00		16.950,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2001

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Il criterio di stima è il SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO applicato alla MISURA DELLA CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE mediante l'applicazione dei criteri regolati dalla normativa UNI 10750. Per calcolare il valore dell'immobile saranno

utilizzati dei coefficienti determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo delle superfici ci si rifarà alla norma UNI 10750:2005.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, Uffici del registro di Matera, Ufficio tecnico di Bernalda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Non essendoci dati rilevabili dall'osservatorio del mercato immobiliare di zona, si è effettuata una ricerca tramite agenzie immobiliari e studi tecnici operanti in Bernalda., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Data la particolarità del fondo da stimare, occorrerà effettuare un calcolo analitico basato sia sul valore del terreno residuo sia sulle serre, vasca e depositi realizzati. Dato il basso valore dei terreni residui, occorre considerare il valore delle serre, vasche e depositi presenti. Le serre, così come realizzate, hanno un valore medio al mq. pari ad €/mq. 45,00. I locali deposito hanno un valore al mq. pari ad €/mq. 150,00. La vasca di raccolta delle acque ha un valore al mc. pari ad €/mc. 27,00., Indagini di mercato effettuate presso aziende operanti nella realizzazione di impianti di serre e vasche in c.a. per la raccolta di acque piovane.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Agricolo - Pascolo Cespugliato	33.285,66	€ 0,20	€ 6.657,13
Vasca per raccolta acque	1.320,00	€ 27,00	€ 35.640,00

Valore corpo	€ 42.297,13
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 42.297,13
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.297,13

B. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Zona Serre	16.500,00	€ 45,00	€ 742.500,00
Zona depositi/uffici/magazzini	450,00	€ 150,00	€ 67.500,00

Valore corpo	€ 810.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 810.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 810.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	34.605,66	€ 42.297,13	€ 42.297,13
B	Fabbricati per attività agricole [D10]	16.950,00	€ 810.000,00	€ 810.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 852.297,13
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
21-10-2015

L'Esperto alla stima
Geom. NICOLA MARIO FRACCALVIERI

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ICO SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **143/2012**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-12-2015 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **GIUSEPPE GALLOTTA - GIUSEPPE GALLOTTA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: C.da Sant'Angelo snc - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

foglio 16, particella 491,
subalterno 1, indirizzo C.da Sant'Angelo snc, piano T, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € €. 27582,00

Corpo: B

Categoria: agricolo

sezione censuaria Bernalda
foglio 16, particella 492, qualità Pasc Cespug, classe 2, superficie catastale 52.96, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 1,37,

2. Stato di possesso

Bene: C.da Sant'Angelo snc - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: C.da Sant'Angelo snc - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: C.da Sant'Angelo snc - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena SPa



5. Comproprietari

Beni: C.da Sant'Angelo snc - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: C.da Sant'Angelo snc - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: C.da Sant'Angelo snc - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: C.da Sant'Angelo snc - Bernalda (MT) - 75012

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 311.900,00



Beni in **Bernalda (MT)**
Località/Frazione
C.da Sant'Angelo snc

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012, C.da Sant'Angelo snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

- Residenza: Bernalda - Stato Civile: Sposato - Regime Pat-

rimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, foglio 16,

particella 491, subalterno 1, indirizzo C.da Sant'Angelo snc, piano T, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € €. 27582,00

Derivante da: Costituzione del 02/10/2009 - protocollo MT0150896 in atti dal 02/10/2009

Confini: Confina con la particella 492

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni relativamente alle zone depositi e uffici.

Regolarizzabili mediante: Docfa per variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento della nuova planimetria catastale

Onorario per DOCFA: € 500,00

Spese catastali: € 100,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in C.da Sant'Angelo snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

- Residenza: Bernalda - Stato Civile: Sposato - Regime Pat-

Cod. Fiscale:

rimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , sezione censuaria

Bernalda, foglio 16, particella 492, qualità Pasc Cespug, classe 2, superficie catastale 52.96, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 1,37

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/05/2004 Trascrizione in atti dal 31/05/2004 Repertorio n.: 6663 Rogante: LAPELOSA DEODATO Sede: BERNALDA Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 4491.1/2004)

Confini: Confina a nord con le particelle 342 (strada interna), 343; a est con la particella 345, a ovest e a sud con la particella 342

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona agricola a margine dell'abitato del Comune di Bernalda in prossimità della S.S. 407.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Metaponto.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Castello di Bernalda.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), C.da Sant'Angelo snc

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Bernalda (MT), C.da Sant'Angelo snc

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro iscritto/trascritto a Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data 30/12/2014 ai nn. 221/187;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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



Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPa contro _____ ; Importo ipoteca: € 1300000; Importo capitale: € 650000 ; Iscritto/trascritto a Atto Pubblico Notarile Lapelosa Donato in data 18/03/2010 ai nn. 3081/709

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca giudiziale annotata contro _____ ; Importo capitale: € 27012,04 ; Iscritto/trascritto a Tribunale di Matera in data 02/03/2011 ai nn. 4680/381

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Bernalda (MT), C.da Sant'Angelo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012, C.da Sant'Angelo snc

Numero pratica: 19845

Intestazione: e

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Progetto di un capannone agricolo e vasca di raccolta acqua

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/12/2000 al n. di prot. 19845

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012, C.da Sant'Angelo snc

Numero pratica: 4435

Intestazione: e

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di serre per innestao e produzione di piantine - ristrutturazione di capannoni esistenti - adeguamento tecnologico di serre esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/03/2004 al n. di prot. 4435

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica non è stata mai rilasciata per carenza documentale

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012, C.da Sant'Angelo snc

Numero pratica: 16780

Intestazione:

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

Note tipo pratica: Variante alla DIA del 16/03/2004 mai autorizzata dal Comune di Bernalda



Per lavori: Variante alla DIA del 16-03-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/08/2008 al n. di prot. 16780

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012, C.da Sant'Angelo snc

Numero pratica: 18145

Intestazione:

Tipo pratica: Richiesta annullamento DIA

Per lavori: Richiesta annullamento DIA e Variante a DIA del 16-03-2004

Presentazione in data 05/09/2008 al n. di prot. 18145

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012, C.da Sant'Angelo snc

Numero pratica: 18146

Intestazione: I

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di mq. 16.830,00 di serre per produzione di piantine fuori suolo per ortaggi in agro di Bernalda in località Sant'Angelo.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/09/2008 al n. di prot. 18146

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La pratica non è mai stata rilasciata per carenza documentale

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le serre realizzate non risultano regolarmente approvate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda e per tali motivi occorrerebbe redigere un permesso di costruire in sanatoria con le relative richieste di accertamenti paesaggistici del caso

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Serre e depositi

Stima degli oneri (possono subire variazioni se richiesti dagli enti): € 2.500,00

Onorario per pratiche di regolarizzazione (possono subire variazioni nel caso si dovesse procedere a ulteriori indagini tecniche): € 15.000,00

Oneri Totali: **€ 17.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:



Fabbricati per attività agricola [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 26 del 11/05/2204 e n. 35 del 26/05/2004
Zona omogenea:	AGRI
Norme tecniche di attuazione:	In via transitoria, nei R.U. 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. E' inoltre fissato l'obbligo di lotto minimo pari a mq. 10.000.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	DFR 0.03 mc/mq - DFAA 0.07 mc/mq
Altro:	Obbligatorio lotto minimo di 10.000 mq

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il corpo di fabbrica non risulta regolarmente autorizzato dal Comune di Bernalda, nel Gennaio 2009 veniva anche richiesta l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per la realizzazione di serre che non ha mai avuto riscontro successivo.

Regolarizzabili mediante: Progetto di SCIA in Accertamento di conformità

Descrizione delle opere da sanare: Serre e depositi mediante il preventivo rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche del caso. Onorario per l'espletamento delle pratiche autorizzative: € 5.000,00 Spese forfettarie stimate ma da valutare in base all'esito della SCIA in Accertamento di Conformità: € 2.500,00 Spese di sanatoria presunte: **€ 7.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B



Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **A**

Trattasi di unità immobiliare/azienda agricola formata da serre. Tali serre sono state realizzate nel corso degli anni ma risulterebbero in assenza di titoli abilitativi (come da ricerche effettuate presso il Comune di Bernalda). Le strutture esistenti sono realizzate in struttura intelaiata in acciaio zincato con arco tralicciato e piantoni ancorati al suolo mediante plinti in cls, copertura con tamponamenti in ondex di policarbonato coibentato con sistemi di apertura meccanizzata al colmo, impianto elettrico interno. Si è resa necessaria anche la realizzazione di una serie di camminamenti interni. Su tutta la superficie è presente un telo in plastica del tipo pesante utile per resistere a particolari condizioni d'uso interne ed esterne. Tale copertura in film plastico è utile a migliorare il rendimento del microsistema interno delle serre. Un'altra area presente connessa con le serre è la zona dei depositi ed uffici. Qui troviamo: area di stoccaggio, zona ufficio, ripostigli, servizi igienici in pessimo stato di manutenzione, zona cella frigorifera in disuso.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1** di**I- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: Bernalda - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.310,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2008 e il 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Snc; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il corpo di fabbrica si trova in uno stato mediocre di manutenzione dovuti anche in parte alle precipitazioni piovose avvenute intorno al 2011-2012 che ne hanno compromesso l'integrità. Attualmente l'immobile non risulta essere utilizzato e gli impianti sono fermi da diverso tempo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**Fondazioni tipologia: **plinti isolati** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Travi materiale: **acciaio** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**Pareti esterne materiale: **pannelli coibentati in acciaio verniciato** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **verniciatura per esterni** condizioni:

buone

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **a vista e sottotraccia** tensione: **220V-380V**
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** re-capito: **fossa biologica** ispezionabilità : **buona** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **irrigazione agricola e vasca raccolta acque piovane** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è valutata l'intera superficie del corpo di fabbrica in esame applicando coefficienti di caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso per ricavarne la superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Serre	sup lorda di pavimento	5.800,00	1,00	5.800,00
Zona depositi/uffici/magazzini/Servizi igienici	sup lorda di pavimento	510,00	1,00	510,00
		6.310,00		6.310,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:



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

Trattasi di fondo agricolo sito in agro di Bernalda alla C.da Sant'Angelo snc. Il terreno risulterebbe utilizzabile a pascolo con la presenza di alcune piante di specie varia. Morfologicamente presente un andamento prevalentemente pianeggiante.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: Bernalda - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.296,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente poco sviluppato e sabbioso

Sistemazioni agrarie nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna prevalente

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è presa la superficie catastale rapportata con un coefficiente medio di zona per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricolo - Pascolo Cespugliato	sup reale netta	5.296,00	1,00	5.296,00
		5.296,00		5.296,00



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

Il criterio di stima è il SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO applicato alla MISURA DELLA CONSISTENZA E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE mediante l'applicazione dei criteri regolati dalla normativa UNI 15733. Per calcolare il valore dell'immobile saranno utilizzati dei coefficienti determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo delle superfici ci si rifarà alla norma UNI 15733 o a beni simili nelle vicinanze.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Non essendoci dati rilevabili dall'osservatorio del mercato immobiliare di zona, si è effettuata una ricerca tramite agenzie immobiliari e studi tecnici operanti in Bernalda;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Data la particolarità del fondo da stimare, occorrerà effettuare un calcolo analitico basato sia sul valore del terreno residuo sia sulle serre e depositi realizzati. Dato il basso valore dei terreni residui, occorre considerare il valore delle serre e depositi presenti. Le serre, così come realizzate, hanno un valore medio al mq. pari ad €/mq. 45,00. I locali deposito hanno un valore al mq. pari ad €/mq. 150,00. ;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato effettuate presso aziende operanti nella realizzazione di impianti di serre e depositi agricoli..

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricati per attività agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 337.500,00.

Il bene oggetto di valutazione, nella fattispecie le serre con i relativi depositi, avrebbe un valore di €. 337.500,00 ma essendo il bene non legittimato amministrativamente, il suo valore si ridurrebbe sino al solo valore dell'area di sedime dello stesso calcolata come pascolo. Tale valore (€. 337.500,00) si otterrebbe solo in caso di sanatoria edilizia dello stesso. In caso contrario occorre considerare i costi di demolizione delle strutture stimati in circa €. 15.000,00 e il valore del terreno risulterebbe quindi di €. 1.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Serre	5.800,00	€ 45,00	€ 261.000,00
Zona depositi/uffici/magazzini/Servizi igienici	510,00	€ 150,00	€ 76.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 337.500,00
Valore corpo			€ 337.500,00
Valore Accessori			€ 337.500,00
Valore complessivo intero			€ 337.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 337.500,00



B. agricolo

Il criterio di stima adottato è il sintetico comparativo per valori di mercato applicato alla superficie commerciale ragguagliata ed utilizzato anche nella precedente perizia di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo - Pascolo Cespugliato	5.296,00	€ 0,20	€ 1.059,20
Valore corpo			€ 1.059,20
Valore Accessori			€ 1.059,20
Valore complessivo intero			€ 1.059,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.059,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati per attività agricole [D10]	6.310,00	€ 337.500,00	€ 337.500,00
B	agricolo	5.296,00	€ 1.059,20	€ 1.059,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.600,00
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:	€ 311.900,00
---	---------------------

Data generazione:
29-10-2020

L'Esperto alla stima
Geom. NICOLA MARIO FRACCALVIERI

