



S.P.A.
ENGINEERING
Studio Tecnico

**RAPPORTO
DI
VALUTAZIONE**

**FALLIMENTO
N° 13/2018**

Il C.T.U.

Ing. Pasquale Abalsamo

Studio Tecnico del Dottore Ingegnere Pasquale Abalsamo

Sede Legale Via Karl Marx, n°19 - 85038 Senise (PZ)

Sede operativa Viale Siris, n° 122 – 75020 – Nova Siri Marina (MT)

Tel. 0835/877320 - Cell. 339/8188729

E-mail: pasquale@abalsamo.eu – P.E.C.: pasquale.abalsamo@ingpec.eu





TRIBUNALE DI MATERA

Procedimento: Fallimento n° 13/2018

Curatore fallimentare: Avvocato Maria Rosaria Lella

G. D.: Dott.ssa Tiziana Caradonio

C.T.U.: Ing. Pasquale Abalsamo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il sottoscritto, Ing. Pasquale Abalsamo con studio tecnico in Nova Siri, in Viale Siris, n° 122, quale esperto stimatore nominato nel fallimento n° 13/2018, produce il seguente rapporto di valutazione in risposta ai quesiti di cui al verbale di nomina del 25/02/2025 (Cfr. Allegato n° 1).

PREMESSA

Nel dare inizio formale alle operazioni peritali, lo scrivente, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito procedeva a richiedere documentazione tecnica presso l'Agenzia del Territorio di Matera e il locale Ufficio Tecnico Comunale di Valsinni, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari alla corretta identificazione catastale degli immobili, alla verifica dell'esatta rispondenza dei dati, oltre che ad accertare la conformità e vendibilità dei beni. Dopo aver effettuate gli accertamenti del caso, procedeva, previa comunicazione raccomandata, con l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 19 settembre, ore 10.00 antimeridiane, con incontro alla c/da Scassafresca del Comune di Valsinni. Completate le attività di sopralluogo, a seguito degli accertamenti e verifiche effettuate presso gli uffici competenti, si procedeva alla stima del compendio immobiliare acquisito al fallimento con redazione del rapporto di valutazione che segue.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Identificazione catastale e consistenza

I beni immobili oggetto di valutazione, così come riportato in atti del procedimento ed accertato nel corso del sopralluogo effettuato, sono identificabili in fabbricati e terreni ubicati in agro del comune di Valsinni (MT), così identificati e censiti in catasto (*Cfr. Allegato n° 2*):

- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2, categoria C/2 di classe 1, superficie catastale di mq.152,00, consistenza di mq. 142,00 e rendita catastale di € 256,68;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 3, categoria C/2 di classe 1, superficie catastale di mq. 79,00, consistenza di mq. 69,00 e rendita catastale di € 124,72;
- **Immobile ad uso abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 2, categoria A/3 di classe 1, superficie catastale di mq.117,00, consistenza di vani 6,0 e rendita catastale di € 253,17;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 3, categoria C/2 di classe 1, superficie catastale di mq.48,00, consistenza di mq. 40,00 e rendita catastale di € 72,30;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 237, sub. 1, categoria C/2 di



classe 1, superficie catastale di mq. 64,00, consistenza di mq. 51,00 e
rendita catastale di € 92,19;

- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 238, sub. 1, categoria C/2 di classe 1, superficie catastale di mq.121,00, consistenza di mq. 100,00 e rendita catastale di € 180,76;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.04.88**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 6, particella n° 133, qualità seminativo arborato/pascolo arborato di classe 1/3, con reddito agrario di € 2,12/0,01 e reddito dominicale di € 4,36/0,01;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 01.67.52**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 31, particella n° 32, qualità seminativo/pascolo arborato di classe 3/3, con reddito agrario di € 20,33/0,16 e reddito dominicale di € 24,40/0,36;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.62.84**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 31, particella n° 33, qualità seminativo arborato di classe 3, con reddito agrario di € 8,11 e reddito dominicale di € 9,74;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 01.01.93**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 31, particella n° 35, qualità seminativo /pascolo arborato di classe 3/3, con reddito agrario di € 11,69/0,18 e reddito dominicale di € 14,03/0,41;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.27.65**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 83, qualità seminativo /pascolo di classe 4/U, con reddito agrario di €



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. Serial#: 3cad805e30383cc866f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

3,47/0,03 e reddito dominicale di € 2,22/0,05;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.39.33**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 99, qualità seminativo di classe 4, con reddito agrario di € 5,08 e reddito dominicale di € 3,25;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.19.13**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 101, qualità seminativo di classe 4, con reddito agrario di € 2,47 e reddito dominicale di € 1,58;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 01.18.87**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 106, qualità seminativo /pascolo arborato di classe 3/1, con reddito agrario di € 14,55/0,29 e reddito dominicale di € 17,46/0,48;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.34.26**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 118, qualità seminativo di classe 2, con reddito agrario di € 5,31 e reddito dominicale di € 6,19;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.50.95**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 215, qualità pascolo arborato di classe 1, con reddito agrario di € 2,37 e reddito dominicale di € 3,95;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.45.90**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 217, qualità seminativo di classe 3, con reddito agrario di € 5,93 e reddito dominicale di € 7,11;



- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.25.15**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 218, qualità seminativo di classe 3, con reddito agrario di € 3,25 e reddito dominicale di € 3,90;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.27.45**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 234, qualità seminativo arborato/pascolo arborato di classe 4/1, con reddito agrario di € 7,75/0,11 e reddito dominicale di € 9,04/0,19;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.27.00**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 239, qualità seminativo arborato/pascolo arborato di classe 4/1, con reddito agrario di € 2,58/0,33 e reddito dominicale di € 2,58/0,54;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.20.42**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 103, qualità seminativo /pascolo arborato di classe 3/1, con reddito agrario di € 1,86/0,28 e reddito dominicale di € 2,23/0,46;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.10.26**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 105, qualità seminativo di classe 3, con reddito agrario di € 1,32 e reddito dominicale di € 1,59;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.36.74**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 34, particella n° 6, qualità seminativo di classe 4, con reddito agrario di € 4,74 e reddito dominicale di € 3,04;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.47.44**, riportato in catasto



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805430383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 34, particella n° 11,
qualità pascolo arborato di classe 3, con reddito agrario di € 0,74 e
reddito dominicale di € 1,72.

Diritti e quote reali di proprietà

Dopo aver identificato i beni, si è, su base documentale, proceduto a stabilire in relazione ad essi i diritti e le quote reali di proprietà (*Cfr. allegato n° 2*).

- **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],
proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a
rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],
proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a
rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 2, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],
proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a
rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 3, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 237, sub. 1, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 238, sub. 1, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 6, particella n° 133, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 31, particella n° 32, in ditta a:

➤ [REDACTED] nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 31, particella n° 33, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b1167739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al

foglio n° 31, particella n° 35, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al

foglio n° 32, particella n° 83, in ditta a:

➤ [REDACTED] nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al

foglio n° 32, particella n° 99, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al

foglio n° 32, particella n° 101, in ditta a:

➤ [REDACTED] nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al

foglio n° 32, particella n° 106, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7

proprietario per 3/4, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a
rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

➤ [REDACTED] nata a Policoro (MT) il [REDACTED],
proprietaria per 1/4, per atto del 07/09/1981 a rogito del Notaio
Giustiniani;

● **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al
foglio n° 32, particella n° 118, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],
proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a
rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

● **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al
foglio n° 32, particella n° 215, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],
proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a
rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

● **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al
foglio n° 32, particella n° 217, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],
proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a
rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

● **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al
foglio n° 32, particella n° 218, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],
proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a
rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

➤ [REDACTED], nato a Valsinni (MT) il [REDACTED]

Livellario per 3/5;

➤ [REDACTED], livellario per 1/5;

➤ [REDACTED], nato a Valsinni il [REDACTED], livellario per 1/5;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 34, particella n° 6, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Valsinni (MT) il [REDACTED], diritto del concedente per 1/1, in virtù di Atto del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale;

➤ [REDACTED], livellario;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 34, particella n° 11, in ditta a:

➤ [REDACTED] nato a Valsinni (MT) il [REDACTED] diritto del concedente per 1/2, in virtù di Atto del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale;

➤ [REDACTED] nato a Valsinni (MT) il [REDACTED], proprietario per 1/2;

➤ [REDACTED] nata a Valsinni il [REDACTED],
Enfiteuta per 1/2.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul compendio immobiliare oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, in capo al soggetto fallito non sono state individuate trascrizioni, annotazioni o iscrizioni



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016739ee0050653a0516d4f

ventennio anteriore alla data del fallimento non presenta lacune o carenze per assenza di titoli o passaggi intermedi. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione allegata.

IPOTESI ACCORPAMENTO DEI LOTTI

DA BANDIRE

Alla luce dei sopralluoghi ed accertamenti eseguiti, visto lo stato effettivo dei luoghi, al fine di facilitare la vendita, nel rapporto di valutazione che si andrà a redigere, le unità immobiliari sopra identificate, per comodità, vicinanza e attinenza della titolarità, saranno valutate considerando i seguenti accorpamenti e/o raggruppamenti di beni:

LOTTO 001

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.04.88**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 6, particella n° 133;

LOTTO 002

- **Fondo rustico della superficie di Ha 01.67.52**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 31, particella n° 32;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.62.84**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 31, particella n° 33;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 01.01.93**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 31, particella n° 35;

LOTTO 003

- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 3;



- **Immobile ad uso abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 2;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 3;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 237, sub. 1;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 238, sub. 1;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.27.65**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 83;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.39.33**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 99;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.19.13**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 101;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.34.26**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 118;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.50.95**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 215;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.45.90**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 217;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.25.15**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 218;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.27.45**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 234;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.27.00**, riportato in catasto



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. Serial#: 3cad805430383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 239;

LOTTO 004

- **Fondo rustico della superficie di Ha 01.18.87**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 106;

LOTTO 005

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.20.42**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 103;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.10.26**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 105;

LOTTO 006

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.36.74**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 34, particella n° 6;

LOTTO 007

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.47.44**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 34, particella n° 11.

Eventuali valutazioni e/o considerazioni sul valore attribuibile a ciascuna unità immobiliare di cui i lotti stessi sono costituiti saranno riportati a margine delle valutazioni del singolo lotto. Nei paragrafi a seguire si riporta la descrizione di ogni singolo lotto individuato, descrivendone le caratteristiche e i relativi criteri di stima adottati.

LOTTO 001- FONDO AGRICOLO

FOGLIO 6 - PARTICELLA 113

DESCRIZIONE GENERALE: UBICAZIONE E ZONA

Il primo dei beni oggetto di stima identificato come lotto 001, è ubicato nel comune di Valsinni, comune italiano di 1.284 abitanti della



provincial di Matera in Basilicata. Valsinni si trova ad un'altitudine di 250 m s.l.m., nella parte sud-occidentale della provincia di Matera al confine con la parte sud-orientale della provincia di Potenza e con la parte nord-orientale della provincia di Cosenza, su un'altura che domina la valle del Sinni, il cui corso proprio nel tratto a valle dell'abitato procede incassato tra suggestive rupi. Lo scorrere del fiume, che in passato caratterizzava con il suo rumore pacato e continuo il paesaggio del piccolo centro, è dal 1985 fortemente diminuito perché le acque del fiume sono imbrigliate dalla diga di Monte Cotugno, che rifornisce di acqua buona parte della provincia di Matera e della Puglia. Confina a nord con il comune di Colobraro (7 km), ad est con Rotondella (14 km) e Nova Siri (15 km), a sud con il comune calabrese di Nocera (CS) (15 km), e ad ovest con San Giorgio Lucano (16 km) e Noepoli (PZ) (18 km).

La zona di ubicazione è identificabile in un area agricola del Comune di Valsinni, tale contrada "Piano di Valsinni" caratterizzata da un tessuto rurale consolidato e da un contesto ambientale tranquillo. La zona, a prevalente destinazione agricola, è costituita da fondi coltivati, seminativi/pascolo e piccoli insediamenti sparsi, posti lungo l'alveo del fiume Sinni.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- Caratteristiche zona: rurale
- Area urbanistica: Agricola - extraurbana.
- Servizi presenti nella zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Non vi sono servizi;
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole;



- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Policoro, Comune di Nova Siri.
- **Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Sinni e valle circostante, Monte Coppolo e i panorami sul Parco del Pollino, Area panoramica della Diga di Monte Cotugno, Scorci naturali del borgo arroccato sul versante roccioso;
- **Attrazioni storiche:** Castello di Isabella Morra, Borgo medievale di Valsinni, Resti dell'antica città fortificata di Lagaria (sul Monte Coppolo), Chiesa dell'Annunziata;
- **Principali collegamenti pubblici:** Nessun collegamento previsto per la zona.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 001 oggetto di valutazione, è identificabile in un fondo agricolo, costituito da n° 1 appezzamento di terreno così censito in catasto terreni:

- **Fondo rustico**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 6, particella n° 133, qualità seminativo arborato/pascolo arborato di classe 1/3, con reddito agrario di € 2,12/0,01 e reddito dominicale di € 4,36/0,01.

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l'unità catastale costituenti il lotto 001, risulta in ditta rispettivamente a:

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 6, particella n° 133, in ditta a:
 - [REDACTED] nato a Policoro (MT) il [REDACTED] proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per le unità immobiliare costituente il lotto 001, i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 24/06/2017 – Trasmissione dati Agea;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

Confini

Dalle risultanze catastali è emerso che l'unità immobiliare identificata come lotto 001 confina a NORD con le particelle n° 431 e 429, a SUD con la particella n° 220, ad EST con le particelle n° 440 e 114 e ad OVEST con le particelle n° 111 e 107. Di contro nel corso dei rilievi eseguiti è emerso che la particella in oggetto è inglobata all'interno dello svincolo della S.S. 563 sul tratto in direzione Valsinni.

DESCRIZIONE ANALITICA: CARATTERISTICHE E CONSISTENZA

Il lotto 001 è identificabile in un fondo agricolo, ubicato alla località Piano di Valsinni nei pressi dello svincolo della S.S. 563 – Statale Sinnica a circa 3 km dal centro abitato. I rilievi topografici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato la consistenza risultante dalle visure catastali ma non lo stato colturale. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 00.04.88 interamente destinati a pascolo/incolto. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare, ovvero quadrangolare allungata, con giacitura acclive o sub pianeggiante. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc866f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

cui al lotto 001 è libera ed in stato di abbandono.

Attuali e precedenti proprietari

Unità catastale di cui al foglio n° 6, particella n° 133

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.

- **Dal 21/05/2006 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per denuncia di successione n° 10/138 del 21/05/2006 in morte di

- **Dal 14/12/1975 al 21/05/2006**

In ditta al sig. [REDACTED] quali comproprietari indivisi dalla data di impianto meccanografico del 14/12/1975.

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Valsinni è stato accertato che per le unità immobiliari costituenti il lotto 001 non vi sono processi edilizi in atto ne sono stati rilasciati negli anni autorizzazioni edilizie.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la conformità urbanistica ed edilizia dei beni di cui al lotto 001.

Regime urbanistico

Le unità immobiliari di cui al lotto 001, visto il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 29/12/2005, ricadono in AREA AGRICOLA SOGGETTA AL REGIME



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f

DELLA TRASFORMAZIONE, assimilabile alla ZTO "E" del D.M. 1444/68.

Trattasi di parti del territorio destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento suddivise in:

- Aree agricole inolte;
- Arre agricole seminativi;
- Orti e giardin in ambito extraurbano.

Per tali aree vige il regime della trasformazione e si applicano gli art. 75, 76 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico nel rispetto dei regimi vincolistici Regionali e Nazionali.

Per tutto quanto non riportato si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente rapporto di valutazione (*Cfr. Allegato n° 5*).

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà

Per le unità immobiliari costituenti il lotto 001, non è previsto nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese insolute o non pagate

Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 001, non risultano documentate spese insolute o non pagate. In aggiunta si riporta che dalle ricerche effettuate presso il Consorzio di Bonifica della Basilicata non è stato possibile rintracciare eventuali spese insolute per canoni irrigui non corrisposti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Per le unità costituenti il lotto 001, trattandosi di fondo agricolo, non si applicano le disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 inerenti



l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica

Trattandosi di fondo agricolo, la normativa di settore non prevede la redazione e/o rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE).

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

Nessuno

Avvertenze ulteriori

Nessuna

VALUTAZIONE DEL LOTTO 001

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq/Ha), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia/destinazione urbanistica dell'immobile



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b116f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b116f739ee0050653a0516d4f

nonché del suo stato conservativo/manutentivo ed eventuale destinazione culturale in caso di terreni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dei fondi rustici oggetto di stima, le superfici di riferimento sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 001			
Destinazione	Superficie Equivalente (Ha)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (Ha)
Fondo Rustico - Foglio n° 6, particella n° 133	00.04.88	1,0	00.04.88

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei terreni, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento oltre che ai valori medi di mercato praticati nella zona per fondi aventi caratteristiche analoghe ed oggetto di recenti compravendite, anche ai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (VAM) e da Edizioni EXEO.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, i valori medi unitari di mercato rilevati per i fondi rustici in esame sono i seguenti:

- Pascolo da € 1.000 a € 1.700 ad Ha;
- Seminativo da € 4.000 a € 8.000 ad Ha;
- Incolto da € 800 a € 1.500 ad Ha.

Naturalmente i valori di mercato sopra individuati, andranno corretti in



funzione dello stato culturale, nonché giacitura ed esposizione dei terreni.

Pertanto in ragione delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona di ubicazione, destinazione urbanistica e stato culturale prevalente per i terreni di cui al lotto 001 i valori acquisiti, opportunamente corretti in funzione delle caratteristiche esaminate, suggeriscono un valore unitario di riferimento pari a **€ 1.000 ad Ha.**

Valutazione del lotto 001

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 001.

Stima

LOTTO 001			
<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (Ha)</i>	<i>Valore Unitario (€/Ha)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Foglio n° 6, particella n° 133	00.04.88	1.000	48,80
Valore complessivo intero			€ 48,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 48,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia			€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 48,80

Sintesi di stima

La valutazione dell'immobile segue, sia per consolidata giurisprudenza che per scienza dell'estimo, lo sviluppo del mercato, che allo stato attuale, presenta una flessione determinata:

- dalla crisi economica in atto;



- dalla ridotta estensione del fondo rustico;
- dall'ubicazione;
- dalla destinazione urbanistica della zona.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato della zona e lo stato colturale rilevato, per il lotto 001, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad € **48,80 al netto di eventuali costi di regolarizzazione catastale e/o urbanistica/edilizia.**

LOTTO 002 - FONDO AGRICOLO

FOGLIO N° 31, PARTICELLE N° 32, 33, 35

DESCRIZIONE GENERALE: UBICAZIONE E ZONA

Il secondo gruppo di beni oggetto di stima identificato come lotto 002, è ubicato nel comune di Valsinni, comune italiano di 1.284 abitanti della provincial di Matera in Basilicata. Valsinni si trova ad un'altitudine di 250 m s.l.m., nella parte sud-occidentale della provincia di Matera al confine con la parte sud-orientale della provincia di Potenza e con la parte nord-orientale della provincia di Cosenza, su un'altura che domina la valle del Sinni, il cui corso proprio nel tratto a valle dell'abitato procede incassato tra suggestive rupi. Lo scorrere del fiume, che in passato caratterizzava con il suo rumore pacato e continuo il paesaggio del piccolo centro, è dal 1985 fortemente diminuito perché le acque del fiume sono imbrigliate dalla diga di Monte Cotugno, che rifornisce di acqua buona parte della provincia di Matera e della Puglia. Confina a nord con il comune di Colobraro (7 km), ad est con Rotondella (14 km) e Nova Siri (15 km), a



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f

sud con il comune calabrese di Nocera (CS) (15 km), e ad ovest con San Giorgio Lucano (16 km) e Noepoli (PZ) (18 km).

La zona di ubicazione è identificabile in un area agricola del Comune di Valsinni, tale contrada “SCASSAFRESCA” caratterizzata da un tessuto rurale consolidato e da un contesto ambientale tranquillo. La zona, a prevalente destinazione agricola, è costituita da fondi coltivati, seminativi e piccoli insediamenti sparsi; non sono presenti attività commerciali o servizi di prossimità, che risultano invece disponibili nel centro abitato di Valsinni e nelle aree limitrofe. L’accessibilità avviene tramite viabilità comunale e interpodereale, con traffico limitato ai soli residenti e alle attività agricole presenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- Caratteristiche zona: rurale
- Area urbanistica: Agricola - extraurbana.
- Servizi presenti nella zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Non vi sono servizi;
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole;
- Importanti centri limitrofi: Comune di Policoro, Comune di Nova Siri.
- Attrazioni paesaggistiche: Fiume Sinni e valle circostante, Monte Coppolo e i panorami sul Parco del Pollino, Area panoramica della Diga di Monte Cotugno, Scorci naturali del borgo arroccato sul versante roccioso;
- Attrazioni storiche: Castello di Isabella Morra, Borgo medievale di Valsinni, Resti dell’antica città fortificata di Lagaria (sul Monte



Coppolo), Chiesa dell'Annunziata;

- Principali collegamenti pubblici: Nessun collegamento previsto per la zona.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 002 oggetto di valutazione, è identificabile in un fondo agricolo, della superficie complessiva di Ha 03.32.29 costituito da n° 3 appezzamento di terreno così censiti in catasto terreni:

- **Fondo rustico della superficie di Ha 01.67.52**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 31, particella n° 32, qualità seminativo/pascolo arborato di classe 3/3, con reddito agrario di € 20,33/0,16 e reddito dominicale di € 24,40/0,36;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.62.84**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 31, particella n° 33, qualità seminativo arborato di classe 3, con reddito agrario di € 8,11 e reddito dominicale di € 9,74;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 01.01.93**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 31, particella n° 35, qualità seminativo /pascolo arborato di classe 3/3, con reddito agrario di € 11,69/0,18 e reddito dominicale di € 14,03/0,41;

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l'unità catastale costituenti il lotto 002, risulta in ditta rispettivamente a:

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 31, particella n° 32, in ditta a:



➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],
proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a
rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al
foglio n° 31, particella n° 33, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],
proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a
rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al
foglio n° 31, particella n° 35, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],
proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a
rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per
le unità immobiliari costituente il lotto 002, i dati catastali riportati in visura
derivano da:

per l'unità catastale di cui al foglio n° 31, particella n° 32

- Variazione catastale del 12/12/2007 – Trasmissione dati Agea;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 31, particella n° 33

- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 31, particella n° 35

- Variazione catastale del 15/15/2013 – Trasmissione dati Agea;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.



Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che, le singole unità costituenti il compendio immobiliare costituente il lotto 002, risultano così delimitate.

Unità catastale di cui al foglio n° 31, particella n° 32

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD ed OVEST con fosso naturale, ad EST con la particella n° 33 e a SUD con le particelle 40, 41, 43, 44 e 45.

Unità catastale di cui al foglio n° 31, particella n° 33

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con stradina interpodereale, ad EST con la particella n° 34, ad OVEST con la particella n° 32 e a SUD con le particelle n° 39 e 40.

Unità catastale di cui al foglio n° 31, particella n° 35

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD ed EST con stradina interpodereale, ad OVEST con la particella n° 34 e a SUD con le particelle n° 37 e 38.

DESCRIZIONE ANALITICA: CARATTERISTICHE E CONSISTENZA

Il lotto 002 è identificabile in un fondo agricolo, costituito da n° 3 appezzamenti di terreno tra loro contigui e/o adiacenti, ubicati alla località Scassafresca del Comune di Valsinni a circa 8 km dal centro abitato.

I rilievi topografici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato colturale e di consistenza risultante dalle visure catastali.

In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 03.32.29 così ripartiti:



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f

▪ Ha 01.67.52 per la particella n° 32, così distinti:

○ Ha 01.57.49 Seminato;

○ Ha 00.10.03 Pascolo Arborato.

▪ Ha 00.62.84 per la particella n° 33;

▪ Ha 01.01.93 per la particella n° 35, così distinti:

○ Ha 00.90.55 Seminato;

○ Ha 00.11.38 Pascolo Arborato.

Dal punto di vista agronomico i terreni in oggetto presentano una forma quadrangolare irregolare con giacitura acclive. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare, di 500 metri, i terreni sono accessibile da stradine interpoderali in parte ricadenti su terreni di altrui proprietà.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si riporta che i terreni sono regolarmente condotti e coltivati.

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Valsinni, per le unità catastale costituenti il lotto 002 non sono emerse difformità catastali di alcun genere, pertanto si dichiara la conformità catastale di tutti i beni costituenti il lotto 002.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità di



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

cui al lotto 002 sono condotte dal fallito e/o i suoi famigliari.

Attuali e precedenti proprietari

Unità catastale di cui al foglio n° 31, particella n° 32

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 21/05/2006 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1, per denuncia di successione n° 10/138 del 21/05/2006 in morte di [REDACTED];

- **Dal 14/12/1975 al 21/05/2006**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Livellario per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1, dalla data di impianto meccanografico del 14/12/1975.

Unità catastale di cui al foglio n° 31, particella n° 33

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 21/05/2006 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1, per denuncia di successione n° 10/138 del 21/05/2006 in morte di [REDACTED];

- **Dal 14/12/1975 al 21/05/2006**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Livellario per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1, dalla data di impianto meccanografico del 14/12/1975.

Unità catastale di cui al foglio n° 31, particella n° 35

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 21/05/2006 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1, per



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b116f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

Per tutto quanto non riportato si rimanda al Certificato di Destinazione

Urbanistica allegato al presente rapporto di valutazione (*Cfr. Allegato n° 5*).

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà

Per le unità immobiliari costituenti il lotto 002, non è previsto nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese insolute o non pagate

Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 002, non risultano documentate spese insolute o non pagate. In aggiunta si riporta che dalle ricerche effettuate presso il Consorzio di Bonifica della Basilicata non è stato possibile rintracciare eventuali spese insolute per canoni irrigui non corrisposti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Per le unità costituenti il lotto 002, trattandosi di fondo agricolo, non si applicano le disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 inerenti l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica

Trattandosi di fondo agricolo, la normativa di settore non prevede la redazione e/o rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE).

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

Nessuno

Avvertenze ulteriori



Nessuna

VALUTAZIONE DEL LOTTO 002

Critério di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia/destinazione urbanistica dell'immobile nonché del suo stato conservativo/manutentivo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dei fondi rustici oggetto di stima, le superfici di riferimento sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 002



Destinazione	Superficie lorda (Ha)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq.)
Fondo Rustico - Foglio n° 31, particella n° 32	01.67.52	1,0	01.67.52
Fondo Rustico - Foglio n° 31, particella n° 33	00.62.84	1,0	00.62.84
Fondo Rustico - Foglio n° 31, particella n° 35	01.01.93	1,00	01.01.93
Totale superficie lotto 002			03.32.29

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei terreni, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento oltre che ai valori medi di mercato praticati nella zona per fondi aventi caratteristiche analoghe ed oggetto di recenti compravendite, anche ai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (VAM) e da Edizioni EXEO.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, i valori medi unitari di mercato rilevati per i fondi rustici in esame sono i seguenti:

- Pascolo da € 1.000 a € 1.700 ad Ha;
- Seminativo da € 4.000 a € 8.000 ad Ha;
- Incolto da € 800 a € 1.500 ad Ha.

Naturalmente i valori di mercato sopra individuati, andranno corretti in funzione dello stato colturale, nonché giacitura ed esposizione dei terreni.

Pertanto in ragione delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona di ubicazione, destinazione urbanistica e stato colturale prevalente per i terreni di cui al lotto 002 i valori acquisiti, opportunamente corretti in funzione delle caratteristiche esaminate, suggeriscono un valore unitario di riferimento pari a € 6.000 ad Ha.

Valutazione del lotto 002



Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 002.

Stima

LOTTO 002			
<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (Ha)</i>	<i>Valore Unitario (€/Ha)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Fondo Rustico - Foglio n° 31, particella n° 32	01.67.52	6.000,00	10.051,20
Fondo Rustico - Foglio n° 31, particella n° 33	00.62.84	6.000,00	3.770,40
Fondo Rustico - Foglio n° 31, particella n° 35	01.01.93	6.000,00	6.115,80
Valore complessivo intero			€ 19.937,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.937,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia			€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 19.937,40

Sintesi di stima

La valutazione dell'immobile segue, sia per consolidata giurisprudenza che per scienza dell'estimo, lo sviluppo del mercato, che allo stato attuale, presenta una flessione determinata:

- dalla crisi economica in atto;
- dal ridotto interesse costruttivo;
- dall'epoca di realizzazione del complesso edilizio;
- dalla destinazione urbanistica della zona.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b1167739ee0050653a0516d4f

rurale consolidato e da un contesto ambientale tranquillo. La zona, a prevalente destinazione agricola, è costituita da fondi coltivati, seminativi e piccoli insediamenti sparsi; non sono presenti attività commerciali o servizi di prossimità, che risultano invece disponibili nel centro abitato di Valsinni e nelle aree limitrofe. L'accessibilità avviene tramite viabilità comunale e interpodereale, con traffico limitato ai soli residenti e alle attività agricole presenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- Caratteristiche zona: rurale
- Area urbanistica: Agricola - extraurbana.
- Servizi presenti nella zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Non vi sono servizi;
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole;
- Importanti centri limitrofi: Comune di Policoro, Comune di Nova Siri.
- Attrazioni paesaggistiche: Fiume Sinni e valle circostante, Monte Coppolo e i panorami sul Parco del Pollino, Area panoramica della Diga di Monte Cotugno, Scorci naturali del borgo arroccato sul versante roccioso;
- Attrazioni storiche: Castello di Isabella Morra, Borgo medievale di Valsinni, Resti dell'antica città fortificata di Lagaria (sul Monte Coppolo), Chiesa dell'Annunziata;
- Principali collegamenti pubblici: Nessun collegamento previsto per la zona.

Identificazione catastale



Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 003 oggetto di valutazione, è identificabile in un fondo agricolo, della superficie complessiva di Ha 04.51.25 costituito da n° 9 appezzamenti di terreno con annessi fabbricati il tutto così censiti in catasto:

- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2, categoria C/2 di classe 1, superficie catastale di mq.152,00, consistenza di mq. 142,00 e rendita catastale di € 256,68;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 3, categoria C/2 di classe 1, superficie catastale di mq. 79,00, consistenza di mq. 69,00 e rendita catastale di € 124,72;
- **Immobile ad uso abitazione**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 2, categoria A/3 di classe 1, superficie catastale di mq.117,00, consistenza di vani 6,0 e rendita catastale di € 253,17;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 3, categoria C/2 di classe 1, superficie catastale di mq.48,00, consistenza di mq. 40,00 e rendita catastale di € 72,30;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 237, sub. 1, categoria C/2 di classe 1, superficie catastale di mq. 64,00, consistenza di mq. 51,00 e rendita catastale di € 92,19;
- **Immobile ad uso deposito**, riportato in catasto fabbricati del comune di



Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 238, sub. 1, categoria C/2 di classe 1, superficie catastale di mq.121,00, consistenza di mq. 100,00 e rendita catastale di € 180,76;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.27.65**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 83, qualità seminativo /pascolo di classe 4/U, con reddito agrario di € 3,47/0,03 e reddito dominicale di € 2,22/0,05;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.39.33**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 99, qualità seminativo di classe 4, con reddito agrario di € 5,08 e reddito dominicale di € 3,25;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.19.13**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 101, qualità seminativo di classe 4, con reddito agrario di € 2,47 e reddito dominicale di € 1,58;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.34.26**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 118, qualità seminativo di classe 2, con reddito agrario di € 5,31 e reddito dominicale di € 6,19;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.50.95**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 215, qualità pascolo arborato di classe 1, con reddito agrario di € 2,37 e reddito dominicale di € 3,95;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.45.90**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 217,



qualità seminativo di classe 3, con reddito agrario di € 5,93 e reddito dominicale di € 7,11;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.25.15**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 218, qualità seminativo di classe 3, con reddito agrario di € 3,25 e reddito dominicale di € 3,90;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.27.45**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 234, qualità seminativo arborato/pascolo arborato di classe 4/1, con reddito agrario di € 7,75/0,11 e reddito dominicale di € 9,04/0,19;

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.27.00**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 239, qualità seminativo arborato/pascolo arborato di classe 4/1, con reddito agrario di € 2,58/0,33 e reddito dominicale di € 2,58/0,54;

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, le unità catastali costituenti il lotto 003, risultano in ditta rispettivamente a:

- **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED], proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],



proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 2, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED]

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 3, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED]

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 237, sub. 1, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED]

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Immobile** riportato in catasto fabbricati del comune di Valsinni (MT), al foglio n° 32, particella n° 238, sub. 1, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED]

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 83, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED]



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al

foglio n° 32, particella n° 99, in ditta a:

➤ [REDACTED] nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al

foglio n° 32, particella n° 101, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al

foglio n° 32, particella n° 118, in ditta a:

➤ [REDACTED] nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al

foglio n° 32, particella n° 215, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al

foglio n° 32, particella n° 217, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 218, in ditta a:

➤ [REDACTED] nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 234, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 239, in ditta a:

➤ [REDACTED] nato a Policoro (MT) il [REDACTED],

proprietario per 1/1, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a

rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per le unità immobiliari costituente il lotto 003, i dati catastali riportati in visura derivano da:

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2

- Variazione catastale del 23/06/2016 – Aggiornamento planimetrico;
- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;



- Variazione catastale del 27/10/2012 – Inserimento annotazione;
- Variazione catastale del 01/12/2011 – Variazione di classamento;
- Variazione catastale del 20/09/2011 – Variazione di Toponomastica;
- Variazione catastale del 01/12/2010 – Costituzione;

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 237, sub. 1

- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 15/10/2013 – Verifica ruralità;
- Variazione catastale del 27/10/2012 – Inserimento annotazione;
- Variazione catastale del 01/12/2011 – Variazione di classamento;
- Variazione catastale del 20/09/2011 – Variazione di Toponomastica;
- Variazione catastale del 01/12/2010 – Costituzione;

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 238, sub. 1

- Variazione catastale del 23/06/2016 – Aggiornamento planimetrico;
- Variazione catastale del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione catastale del 15/10/2013 – Verifica ruralità;
- Variazione catastale del 27/10/2012 – Inserimento annotazione;
- Variazione catastale del 30/11/2011 – Variazione di classamento;
- Variazione catastale del 20/09/2011 – Variazione di Toponomastica;
- Variazione catastale del 01/12/2010 – Costituzione;

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 83

- Variazione catastale del 05/06/2021 – Trasmissione dati Agea;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 99



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc686f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 101

- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 118

- Variazione catastale del 07/03/2007 – Trasmissione dati Agea;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 215

- Variazione catastale del 18/07/2007 – Frazionamento;
- Variazione catastale del 04/06/2007 – Variazione d'ufficio;
- Variazione catastale del 07/03/2007 – Trasmissione dati Agea;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 217

- Variazione catastale del 18/07/2007 – Frazionamento;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 218

- Variazione catastale del 18/07/2007 – Frazionamento;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 234

- Variazione catastale del 14/12/2011 – Trasmissione dati Agea;
- Variazione catastale del 18/11/2010 – Tipo Mappale;
- Variazione catastale del 27/10/2010 – Variazione d'ufficio;
- Variazione catastale del 07/03/2007 – Trasmissione dati Agea;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 239

- Variazione catastale del 14/12/2011 – Trasmissione dati Agea;



- Variazione catastale del 18/11/2010 – Tipo Mappale;
- Variazione catastale del 27/10/2010 – Variazione d’ufficio;
- Variazione catastale del 07/03/2007 – Trasmissione dati Agea;
- Variazione catastale del 25/03/1994 – Frazionamento;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che, le singole unità costituenti il compendio immobiliare costituente il lotto 003, risultano così delimitate.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano terra di complesso edilizio di maggiori dimensioni confina sui quattro lati con area di corte esclusiva, delimitata quest’ultima a NORD/EST con la particella n° 239, e a SUD/EST/OVEST con la particella n° 234. Sovrastante l’unità trova ubicazione l’unità immobiliare di cui al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 3.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 3

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano primo di complesso edilizio di maggiori dimensioni confina/si affaccia sui quattro lati con area di corte esclusiva, delimitata quest’ultima a NORD/EST con la particella n° 239, e a SUD/EST/OVEST con la particella n° 234. Sottostante l’unità trova ubicazione l’unità immobiliare di cui al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 2

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano primo di complesso edilizio di maggiori dimensioni confina ad EST con la paticella n° 236, sub. 3 e sui restanti lati con area di corte esclusiva, delimitata quest’ultima dalla



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f Firmato Da: 5cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

particella n° 234. Sovrastante l'unità trova ubicazione un locale sottotetto non censito in catasto.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 3

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano primo di complesso edilizio di maggiori dimensioni confina ad OVEST con la particella n° 236, sub. 2 e sui restanti lati con area di corte esclusiva, delimitata quest'ultima dalla particella n° 234. Sovrastante l'unità trova ubicazione un locale sottotetto non censito in catasto.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 237, sub. 1

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano primo confina sui quattro lati con la particella n° 234.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 238, sub. 1

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano terra confina sui quattro lati con la particella n° 234.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 83

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con la particella n° 210, ad EST con la particella n° 82, ad OVEST con le particelle n° 84 e 87 e a SUD con la particella n° 87.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 99

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con stradina interpodereale, ad EST con la particella n° 98, ad OVEST con la particella n° 101 e a SUD con la particella n° 100.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 101

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD ed OVEST con stradina interpodereale, ad EST con la particella n° 99 e a SUD con la



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7

particella n° 100.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 118

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con stradina interpodereale e particella 218, ad EST con la particella n° 120, ad OVEST con la particella n° 117 e a SUD con la particella n° 119.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 215

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con le particelle n° 120 e 133, ad EST con la particella n°216, ad OVEST con le particelle n° 133 e 63 e a SUD con la particella n° 61.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 217

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD ed OVEST con stradina interpodereale, ad EST con la particella n° 219 e a SUD con la particella n° 103.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 218

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD ed EST con stradina interpodereale, ad OVEST con la particella n° 219 e a SUD con le particelle n° 117 e 118.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 234

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con le particelle n° 105 e 106 , ad EST e SUD con stradina interpodereale e a OVEST con le particelle n° 235 e 239.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 239

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con la particella n° 149 , ad EST con le particelle n° 234 e 235, ad OVEST con la particella n° 253 e SUD con stradina interpodereale e la particelle n° 234.



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. Serial#: 3cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f

DESCRIZIONE ANALITICA: CARATTERISTICHE E

CONSISTENZA

Il lotto 003 è identificabile in un fondo agricolo, costituito da n° 9 appezzamenti di terreno tra loro contigui e/o adiacenti, con annessi fabbricati, ubicati alla località Scassafresca del Comune di Valsinni a circa 8 km dal centro abitato.

I rilievi topografici e metrici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato colturale e di consistenza risultante dalle visure catastali. Nel dettaglio degli accertamenti eseguiti si riporta quanto di seguito descritto.

Deposito - Foglio n° 32, particella n° 235, sub.2

Trattasi di locale un locale deposito un tempo utilizzato come abitazione ma ormai in stato di abbandono per carenza di manutenzione ed obsolescenza delle strutture. Con una struttura portante in muratura e solai in latero cemento, risulta affetto da problemi statici, stante la presenza di tracce di cedimenti o altri segni sulle strutture in elevazione che lasciano intuire importanti cedimenti di fondazione. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde e il deflusso delle acque meteoriche avviene in modo incontrollato data l'assenza di canali di gronda e/o da discendenti di convogliamento delle acque piovane.

L'unità, censita in catasto come deposito ed accessibile dalla particella n° 234 è costituita da quattro ambienti tra loro comunicanti avente una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 152,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati è stato accertato che le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera, la pavimentazione è del tipo in ceramica, gli infissi interni sono assenti, la porta di accesso è in legno e gli infissi esterni in ferro con inserti in vetro semplice.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata del solo impianto elettrico all'attualità da verificare nella conformità data l'assenza dei certificati di conformità. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Deposito - Foglio n° 32, particella n° 235, sub.3

Trattasi di locale deposito attiguo al locale eposito di cui al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2. Con una struttura portante in muratura e solaio di copertura in parte il latero cemento ed in parte in lamiera, all'attualità si presenta allo stato rustico e privo di ogni opera di completamento e rifinitura, ad eccezione della porta di accesso interamente in ferro, posta solo su un accesso, risultando un secondo accesso privo di protezioni.

L'unità, censita in catasto come deposito ed accessibile dalla particella n° 234 è costituita da un unico ambiente avente una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 79,00 circa.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Abitazione - Foglio n° 32, particella n° 236, sub.2

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di un complesso edilizio di più vaste dimensioni ubicato alla contrada Scassafresca del Comune di Valsinni. Edificato nei primi anni 2000, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in muratura e solai in latero cemento, risulta



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7

staticamente idoneo, stante l'assenza di tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita in catasto come abitazione ed accessibile dalla particella n° 234 si sviluppa su un unico livello, con una distribuzione interna semplice e funzionale costituita da una zona soggiorno che funge anche da ingresso, una zona cucina un servizio igienico e tre stanze da letto il tutto per una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 117,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati è stato accertato che le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera e/o decorativa oltre a rivestimento in ceramica per i locali igienici e la cucina, la pavimentazione è del tipo in ceramica per tutti gli ambienti, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico così come la porta di accesso mentre gli infissi esterni sono in alluminio allestiti con vetro camera e persiane oscuranti in alluminio elettrocolorato.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari al confort abitativo, quali elettrico, idrico, fognate e di riscaldamento, all'attualità da verificare nella conformità data l'epoca di realizzazione e l'assenza dei certificati di conformità. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Deposito - Foglio n° 32, particella n° 236, sub.3



Trattasi di locale deposito attico all'abitazione di cui al foglio 32, particella n° 236, sub. 2 e con la stessa comunicante. Con una struttura portante in muratura e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, stante l'assenza di tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile.

L'unità, censita in catasto come deposito ed accessibile dalla particella n° 234 è costituita da un unico ambiente avente una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 48,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati è stato accertato che le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera, la pavimentazione è del tipo in ceramica, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico mentre gli infissi esterni sono in alluminio per le porte di accesso e in alluminio con vetro camera per le finestre complete di persiane in alluminio di chiusura.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata del solo impianto elettrico, all'attualità da verificare nella conformità data l'assenza dei certificati di conformità. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Nota

Sovrastante l'abitazione e il locale deposito di cui al foglio 32, particella 236, rispettivamente sub. 2 e 3, trova ubicazione un locale sottotetto allo



stato rustico non censito in catasto avente una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 80,00 circa, essendo una pertinenza dell'abitazione non direttamente accessibile.

Deposito - Foglio n° 32, particella n° 237, sub.1

Trattasi di locale deposito con una struttura portante in muratura e solaio di copertura in lamiera, all'attualità allo stato rustico e privo di ogni opera di completamento e rifinitura, ad eccezione della porta di accesso interamente in ferro.

L'unità, censita in catasto come deposito ed accessibile dalla particella n° 234 è costituita da un unico ambiente avente una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 64,00 circa.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Deposito - Foglio n° 32, particella n° 238, sub.1

Trattasi di locale un locale deposito un tempo utilizzato come abitazione ma ormai in stato di abbandono per carenza di manutenzione ed obsolescenza delle strutture. Con una struttura portante in muratura e solai in lamiera, risulta affetto da problemi statici, stante la presenza di tracce di cedimenti o altri segni sulle strutture in elevazione che lasciano intuire importanti cedimenti di fondazione. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, ma in cattivo stato di conservazione la copertura è del tipo a falde e il deflusso delle acque meteoriche avviene in modo incontrollato data l'assenza di canali di gronda e/o da discendenti di convogliamento delle acque piovane.

L'unità, censita in catasto come deposito ed accessibile dalla particella n° 234



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc866f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

è costituita da quattro ambienti tra loro comunicanti avente una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 121,00 circa.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dal sopralluogo e rilievi effettuati è stato accertato che le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera, la pavimentazione è del tipo in marmette, gli infissi interni sono legno così come la porta di accesso e gli infissi esterni privi dei relativi inserti in vetro.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è priva di ogni impianto tecnologico e pertanto all'attualità non utilizzabile. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

Terreni al foglio n° 32, particella n° 83, 99, 101, 118, 215, 217, 218, 234, 239

Trattasi di n° 9 particelle catastali costituenti la parte più estesa di beni attinti al fallimento e prossimi al centro aziendale formato da abitazione e depositi.

Dal punto di vista agronomico i terreni in oggetto presentano una forma quadrangolare irregolare con giacitura acclive. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicati ad una quota media sul livello del mare, di 500 metri, i terreni sono accessibili da stradina interpodereale asfaltata oltre che da stradine interpoderali in parte ricadenti su terreni di altrui proprietà.

Condizioni generali dell'immobile



Per quanto concerne lo stato di conservazione dei beni di cui al lotto

003, si riporta quanto segue:

- i terreni di cui al foglio n° 32 sono regolarmente condotti e coltivati ad eccezione della particella n° 234 in parte destinata a viabilità e area di corte dei fabbricati annessi.
- i fabbricati annessi ai terreni di cui al foglio n° 32 si presentano in uno stato fatiscente e/o precario per manutenzione assente o perché non rifiniti o completati, ad eccezione fatta per l'abitazione e il locale deposito identificati rispettivamente come particella n° 236, sub. 2 e particella n° 236 sub. 3 che si presentano uno stato di conservazione/manutenzione sufficiente e adeguatezza delle rifiniture architettoniche interne ed esterne.

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Valsinni, per le unità catastale costituenti il lotto 003 è stato accertato quanto di seguito riportato.

Deposito - Foglio n° 32, particella n° 235, sub.2

Per tale unità è stato accertata una non corrispondenza tra la planimetria catastale in atti del catasto e lo stato dei luoghi, conseguente a variazioni interne o prospettiche. A riguardo occorrerà istruire pratica DOCFA di redazione ex novo della planimetria catastale con soppressione del subalterno attuale e costituzione di nuovo identificativo catastale. Inoltre, contemporaneamente a tale attività andrà redatto anche l'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione. In merito ai costi



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

occorrenti per la sanatoria catastale, si riporta che gli stessi sommano a complessivi € 800.

Per tutto quanto sopra, non si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare identificata come particella n° 235, sub. 2 del foglio n° 32.

Deposito - Foglio n° 32, particella n° 235, sub.3

Per tale unità è stato accertata una non corrispondenza tra la planimetria catastale in atti del catasto e lo stato dei luoghi, conseguente a variazioni interne o prospettiche. A riguardo occorrerà istruire pratica DOCFA di redazione ex novo della planimetria catastale con soppressione del subalterno attuale e costituzione di nuovo identificativo catastale. Inoltre, contemporaneamente a tale attività andrà redatto anche l'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione. In merito ai costi occorrenti per la sanatoria catastale, si riporta che gli stessi sommano a complessivi € 800.

Per tutto quanto sopra, non si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare identificata come particella n° 235, sub. 3 del foglio n° 32.

Abitazione - Foglio n° 32, particella n° 236, sub.2

Per tale unità è stato accertata una non corrispondenza tra la planimetria catastale in atti del catasto e lo stato dei luoghi, conseguente a variazioni interne o prospettiche. A riguardo occorrerà istruire pratica DOCFA di redazione ex novo della planimetria catastale con soppressione del subalterno attuale e costituzione di nuovo identificativo catastale. Inoltre, contemporaneamente a tale attività andrà redatto anche l'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni dell'intero



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

compleso edilizio di cui l'unità costituisce porzione. In merito ai costi
occorrenti per la sanatoria catastale, si riporta che gli stessi sommano a
complessivi € 800.

*Per tutto quanto sopra, non si dichiara la conformità catastale dell'unità
immobiliare identificata come particella n° 236, sub. 2 del foglio n° 32.*

Deposito - Foglio n° 32, particella n° 236, sub.3

Per tale unità è stata accertata una non corrispondenza tra la planimetria
catastale in atti del catasto e lo stato dei luoghi, conseguente a variazioni
interne o prospettiche. A riguardo occorrerà istruire pratica DOCFA di
redazione ex novo della planimetria catastale con soppressione del subalterno
attuale e costituzione di nuovo identificativo catastale. Inoltre,
contemporaneamente a tale attività andrà redatto anche l'elaborato
planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni dell'intero
compleso edilizio di cui l'unità costituisce porzione. In merito ai costi
occorrenti per la sanatoria catastale, si riporta che gli stessi sommano a
complessivi € 800.

*Per tutto quanto sopra, non si dichiara la conformità catastale dell'unità
immobiliare identificata come particella n° 236, sub. 2 del foglio n° 32.*

Nota

*Non per ultimo si riporta che sovrastante l'abitazione e il locale deposito
di cui al foglio 32, particella 236, rispettivamente sub. 2 e 3, trova ubicazione
un locale sottotetto allo stato rustico non censito in catasto. A riguardo
occorrerà istruire pratica DOCFA di redazione ex novo della planimetria
catastale con soppressione del subalterno attuale e costituzione di nuovo
identificativo catastale. Inoltre, contemporaneamente a tale attività andrà*



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. - NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. - NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b1167739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. - NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. - NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc866f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. - NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b1167739ee0050653a0516d4f

redatto anche l'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione. In merito ai costi occorrenti per la sanatoria catastale, si riporta che gli stessi sommano a complessivi € 500.

Deposito - Foglio n° 32, particella n° 237, sub.1

Per tale unità è stata accertata una non corrispondenza tra la planimetria catastale in atti del catasto e lo stato dei luoghi, conseguente a variazioni interne o prospettiche. A riguardo occorrerà istruire pratica DOCFA di redazione ex novo della planimetria catastale con soppressione del subalterno attuale e costituzione di nuovo identificativo catastale. Inoltre, contemporaneamente a tale attività andrà redatto anche l'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni dell'intero complesso edilizio di cui l'unità costituisce porzione. In merito ai costi occorrenti per la sanatoria catastale, si riporta che gli stessi sommano a complessivi € 800.

Per tutto quanto sopra, non si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare identificata come particella n° 237, sub. 1 del foglio n° 32.

Deposito - Foglio n° 32, particella n° 238, sub.1

Per tale unità è stata accertata una non corrispondenza tra la planimetria catastale in atti del catasto e lo stato dei luoghi, conseguente a variazioni interne o prospettiche. A riguardo occorrerà istruire pratica DOCFA di redazione ex novo della planimetria catastale con soppressione del subalterno attuale e costituzione di nuovo identificativo catastale. Inoltre, contemporaneamente a tale attività andrà redatto anche l'elaborato planimetrico dimostrativo della suddivisione in subalterni dell'intero



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b116f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b116f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b116f739ee0050653a0516d4f

compleso edilizio di cui l'unità costituisce porzione. In merito ai costi occorrenti per la sanatoria catastale, si riporta che gli stessi sommano a complessivi € 800.

Per tutto quanto sopra, non si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare identificata come particella n° 238, sub. 1 del foglio n° 32.

Terreni al foglio n° 32, particella n° 83, 99, 101, 118, 215, 217, 218, 234, 239

Per i terreni in oggetto, dalle ricerche effettuate non sono state rilevate difformità in merito alla destinazione colturale. Tuttavia sulle particelle n° 217 e 234, insistono manufatti non censiti in catasto, per la quale occorrerebbe istruire relativa pratica di sanatoria. Tuttavia considerata la natura di tali manufatti, costituiti in muratura e copertura in lamiera, tra l'altro abusivi e non sanabili, in luogo della sanatoria catastale è da perseguire la strada della demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sostenendo un costo così come quantificato nel paragrafo conformità edilizia ed urbanistica.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità di cui al lotto 003 sono condotte dal fallito e/o i suoi famigliari.

Attuali e precedenti proprietari

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**



per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 01/12/2010 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1;

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 236, sub. 3

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 01/12/2010 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1;

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 237, sub. 1

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di



Valsinni;

- **Dal 01/12/2010 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1
e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1;

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 238, sub. 1

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per
atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di
repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1,
per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di
Valsinni;

- **Dal 01/12/2010 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1
e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1;

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 83

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per
atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di
repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1,
per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di
Valsinni;



- **Dal 21/05/2006 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1, per denuncia di successione n° 10/138 del 21/05/2006 in morte di [REDACTED];

- **Dal 14/12/1975 al 21/05/2006**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Livellario per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1, dalla data di impianto meccanografico del 14/12/1975.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 99

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 21/05/2006 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1, per denuncia di successione n° 10/138 del 21/05/2006 in morte di [REDACTED];

- **Dal 14/12/1975 al 21/05/2006**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Livellario per la quota di



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cd586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cd586f31fab2f6e95f7

1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1,
dalla data di impianto meccanografico del 14/12/1975.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 101

• **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per
atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di
repertorio.

• **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1,
per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di
Valsinni;

• **Dal 21/05/2006 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1
e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1, per
denuncia di successione n° 10/138 del 21/05/2006 in morte di [REDACTED]

[REDACTED]

• **Dal 14/12/1975 al 21/05/2006**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Livellario per la quota di
1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1,
dalla data di impianto meccanografico del 14/12/1975.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 118

• **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per
atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di
repertorio.



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 21/05/2006 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1, per denuncia di successione n° 10/138 del 21/05/2006 in morte di [REDACTED]

- **Dal 14/12/1975 al 21/05/2006**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Livellario per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1, dalla data di impianto meccanografico del 14/12/1975.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 215

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 18/07/2007 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Livellario a per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1;



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b1167739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7

- **Dal 21/05/2006 al 18/07/2007**

In ditta al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1 e al sig. [REDACTED] quale Livellario per la quota di 1/1 per denuncia di successione n° 10/138 del 21/05/2006 in morte di [REDACTED];

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 217

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 18/07/2007 al 16/02/2016**

In ditta al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1 al sig. [REDACTED] quale livellario per la quota di 3/5, al sig. [REDACTED] quale livellario per la quota di 1/5 e al sig. [REDACTED] quale livellario per la quota di 1/5,

- **Dal 21/05/2006 al 18/07/2007**

In ditta al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1 e al sig. [REDACTED] quale Livellario per la quota di 1/1 per denuncia di successione n° 10/138 del 21/05/2006 in morte di [REDACTED];

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 218



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cd86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b116f739ee0050653a0516d4f

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 18/07/2007 al 16/02/2016**

In ditta al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1 al sig. [REDACTED] quale livellario per la quota di 3/5, al sig. [REDACTED] quale livellario per la quota di 1/5 e al sig. [REDACTED] quale livellario per la quota di 1/5,

- **Dal 21/05/2006 al 18/07/2007**

In ditta al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1 e al sig. [REDACTED] quale Livellario per la quota di 1/1 per denuncia di successione n° 10/138 del 21/05/2006 in morte di [REDACTED];

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 234

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1,



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b116f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3cad805e30383cc866f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b116f739ee0050653a0516d4f

per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 18/11/2010 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1;

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 239

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio.

- **Dal 16/02/2016 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1, per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 18/11/2010 al 16/02/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] quale Enfiteuta per la quota di 1/1 e al Comune di Valsinni quale diritto del Concedente per la quota di 1/1;

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Valsinni per le unità catastali costituenti il lotto 003 è stato accertato quanto di seguito riportato.

Per i terreni in oggetto, all'attualità non interessati da processi edilizi, in passato sono state istruite varie pratiche edilizie per le quali non è stato possibile reperire i fascicoli oppure elaborati grafici esaustivi di riferimento.

Infatti nonostante la presenza di strutture e immobili edificati in varie epoche



e a vario titolo, non è stato possibile ricostruire o identificare i titoli abilitativi, risultando pertanto che gli immobili ispezionati non possano considerarsi regolarmente legittimati o legittimabili. In particolare dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio Tecnico del Comune di Valsinni per le unità immobiliare costituente il lotto 003, non sono stati reperiti titoli edilizi o meglio elaborati grafici sulla scorta dei quali esprimere un giudizio univoco di conformità edilizia ed urbanistica. Infatti pur essendo presenti pratiche edilizie aventi ad oggetto tali immobili, l'assenza di elaborati grafici completi ed esaustivi non consente di effettuare un confronto tra lo stato di fatto e quanto all'epoca richiesto e legittimato. Pertanto gli immobili pur essendo regolarmente censiti in catasto sono suscettibili di difformità edilizie conseguenti a variazioni prospettiche ed interne eseguite negli anni o in corsa d'opera e mai denunciate ovvero a difformità urbanistiche rilevanti per assenza di titoli edilizi. Trattasi in realtà di difformità che non trovano corrispondenza con gli elaborati in atti dell'Ufficio Tecnico del Comune, o nel caso di elaborati assenti, con le risultanze agli atti del catasto. In merito ai costi da sostenere per l'espletamento delle attività di sanatoria edilizia, al momento non è possibile quantificare con certezza i costi occorrenti, se non prima di aver istruito le relative pratiche. Tuttavia considerata la natura delle difformità, e l'incertezza nella sanatoria è auspicabile a titolo cautelativo effettuare un deprezzamento del valore complessivo dell'immobile variabile tra un minimo del 10%, ad un massimo del 30%.

Non per ultimo sulle particelle n° 217 e 234, insistono fabbricati fatiscenti, ne censiti in catasto ne legittimati da un punto di vista urbanistico ed edilizio e pertanto completamente abusivi. Trattasi di fabbricati in muratura con



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b116f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b116f739ee0050653a0516d4f

copertura in travi di legno e manto di copertura in lamiera, aventi una superficie di circa 350 mq, corrispondenti ad una volumetria di circa 1050 mc, non regolarizzabili poiché eseguiti in totale assenza di titoli edilizi e pertanto da demolire.

In merito ai costi occorrenti per la demolizione dei manufatti abusivi, il ripristino dello stato dei luoghi, e lo smaltimento in discarico dei materiali di demolizione, con riferimento al prezzario della Regione Basilicata dell'anno 2025, il costo unitario di intervento ammonta ad € 22,50 al mc di volume demolito. Pertanto in ragione della volumetria rilevata, il costo minimo per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi somma a complessivi € 23.625,00, oltre oneri per piano di demolizione spettanti al professionista incaricato di € 3.000,00, per un totale di € 26.625,00.

Per tutto quanto sopra, non si dichiara la conformità urbanistica ed edilizia dei fabbricati di cui al lotto 003, così come delle particella n° 217 e 234 del foglio n° 32. Per i restanti terreni, non interessati da processi edilizi si dichiara la conformità edilizia ed urbanistica.

Regime urbanistico

Le unità immobiliari di cui al lotto 003, visto il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 29/12/2005, ricadono in AREA AGRICOLA SOGGETTA AL REGIME DELLA TRASFORMAZIONE, assimilabile alla ZTO "E" del D.M. 1444/68. Trattasi di parti del territorio destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento suddivise in:

- Aree agricole inolte;
- Aree agricole seminative;



- Orti e giardin in ambito extraurbano.

Per tali aree vige il regime della trasformazione e si applicano gli art. 75, 76 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico nel rispetto dei regimi vincolistici Regionali e Nazionali.

Per tutto quanto non riportato si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente rapporto di valutazione (*Cfr. Allegato n° 5*).

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà

Per le unità immobiliari costituenti il lotto 003, non è previsto nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese insolute o non pagate

Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 003, non risultano documentate spese insolute o non pagate. In aggiunta si riporta che dalle ricerche effettuate presso il Consorzio di Bonifica della Basilicata non è stato possibile rintracciare eventuali spese insolute per canoni irrigui non corrisposti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Per le unità costituenti il lotto 003, relativamente ai terreni trattandosi di fondo agricolo, non si applicano le disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 inerenti l'accessibilità ai soggetti diversamente abili. Per i fabbricati non è invece garantita l'accessibilità di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89, ma è possibile comunque rendere gli stessi adattabili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno



Attestazione Prestazione Energetica

Per le unità costituenti il lotto 003, relativamente ai terreni trattandosi di fondo agricolo, la normativa di settore non prevede la redazione e/o rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE). Per i fabbricati, esclusi i depositi e garage non occorre redigere alcun Attestato di Prestazione Energetico, mentre per le abitazioni al momento non esiste alcun attestato. In merito ai costi per la redazione dell'Attestato Energetico di ciascuna unità abitativa ricompresa nel lotto 003, occorrono € 500.

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

Nessuno

Avvertenze ulteriori

Nessuna

VALUTAZIONE DEL LOTTO 003

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq/Ha), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3cad805430383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f

mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia/destinazione urbanistica dell'immobile nonché del suo stato conservativo/manutentivo oltre allo stato colturale per i terreni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza dei fabbricati

Per quanto riguarda la consistenza dei fabbricati le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa e dalle visure catastali. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti



La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità



immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
 - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-retto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e as-similate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani



principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza dei terreni

Per quanto riguarda la consistenza dei fondi rustici oggetto di stima, le superfici di riferimento sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale dell'immobile.

Per tutto quanto sopra, dai rilievi eseguiti ed accertamenti effettuati, la superficie commerciale delle unità costituenti il lotto 003 risulta così distinta.

Consistenza

LOTTO 003			
Destinazione	Superficie lorda (mq./Ha)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (mq./Ha)
Deposito - Foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2	152,00	1,0	152,00
Deposito - Foglio n° 32, particella n° 235, sub. 3	79,00	1,0	79,00
Abitazione - Foglio n° 32, particella n° 236, sub. 2	117,00	1,0	117,00
Deposito - Foglio n° 32, particella n° 236, sub. 3	48,00	1,00	48,00
Locale sottotetto non censito in catasto sovrastante le unità sub. 2 e 3 della particella n° 236	80,00	1	80,00
Deposito - Foglio n° 32, particella n° 237, sub. 1	64,00	1,00	64,00
Deposito - Foglio n° 32, particella n° 238, sub. 1	121,00	1,0	121,00
Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 83	00.27.65	1,00	00.27.65

Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 99	00.39.33	1,00	00.39.33
Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 101	00.19.13	1,00	00.19.13
Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 118	00.34.26	1,00	00.34.26
Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 215	00.50.95	1,00	00.50.95
Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 217	00.45.90	1,00	00.45.90
Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 218	00.25.15	1,00	00.25.15
Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 234	00.27.45	1,00	00.27.45
Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 239	00.27.00	1,00	00.27.00
Totale superficie terreni lotto 003			02.96.82
Totale superficie fabbricati lotto 003			661,00

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei terreni, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento oltre che ai valori medi di mercato praticati nella zona per fondi aventi caratteristiche analoghe ed oggetto di recenti compravendite, anche ai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (VAM) e da Edizioni EXEO.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, i valori medi unitari di mercato rilevati per i fondi rustici in esame sono i seguenti:

- Pascolo da € 1.000 a € 1.700 ad Ha;
- Seminativo da € 4.000 a € 8.000 ad Ha;
- Incolto da € 800 a € 1.500 ad Ha.

Naturalmente i valori di mercato sopra individuati, andranno corretti in funzione dello stato colturale, nonché giacitura ed esposizione dei terreni.



Pertanto in ragione delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona di ubicazione, destinazione urbanistica e stato culturale prevalente per i terreni di cui al lotto 003 i valori acquisiti, opportunamente corretti in funzione delle caratteristiche esaminate, suggeriscono un valore unitario di riferimento pari a € 6.000 ad Ha.

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato dei fabbricati

Nel caso dei fabbricati, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera) e pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare I° semestre 2025, nonché ai valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, definiti in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché dello stato conservativo.

Ulteriori informazioni sono state assunte anche presso operatori economici operanti nella zona, quali l'Immobiliare, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, viste le caratteristiche degli immobili, l'epoca di realizzazione e lo stato manutentivo nonché le caratteristiche del mercato immobiliare, caratterizzato da una scarsa domanda contrapposta all'addondanza di immobili disponibili, oltre al continuo spopolamento del



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. Serial#: 3cad805e30383cc866f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

paese, per le unità in oggetto, aventi destinazione differente (civile abitazione, garage, deposito, unità in corso di costruzione, ecc..) i valori di mercato rilevati sono:

- civile abitazione da 400 a 700 €/mq.;
- locale garage da 250 a 400 €/mq.;
- locale deposito in ambito extraurbano € 100 a 250 €/mq.;

Naturalmente i valori di mercato sopra individuati, andranno corretti in funzione dell'età dell'immobile e conseguente vetustà delle strutture e degli impianti.

Pertanto dall'esame dei dati acquisiti, per la zona in ragione della vetustà dell'immobile, delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona di ubicazione, i valori di mercato sopra rilevati si riducono a

- 300,00 €/mq per le abitazioni;
- 200 €/mq per depositi in buono stato;
- 100 €/mq per i depositi o immobili in cattivo stato o in corso di costruzione.

Valutazione del lotto 003

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 003.

LOTTO 003				
<i>Identificazione Fondo rustico</i>	<i>Superficie Equivalente (mq/Ha)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq-€/Ha)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>	<i>Valore quota attinta al fallimento (€)</i>
Deposito - Foglio n° 32, particella n° 235, sub. 2	152,00	100,00	15.200,00	15.200,00



234				
Foglio n° 32, particella n° 239	00.27.00	2.000,00	810,00	540,00
Valore complessivo intero				€ 107.638,45
Valore complessivo diritto e quota				€ 107.638,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia (-20%)				€ - 18.860,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale				€ - 5.300,00
Costi di demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi				€ - 26.625,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova				€ 56.853,45

Sintesi di stima

La valutazione dell'immobile segue, sia per consolidata giurisprudenza che per scienza dell'estimo, lo sviluppo del mercato, che allo stato attuale, presenta una flessione determinata:

- dalla crisi economica in atto;
- dallo stato colturale dei terreni;
- dall'epoca di realizzazione dei fabbricati e loro stato;
- dalla destinazione urbanistica della zona.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato della zona e lo stato colturale rilevato, per il lotto 003, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad **€ 56.853,45 al netto dei costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica/edilizia.**

LOTTO 004 – FONDO AGRICOLO

TERRENO AL FOGLIO 32 – PARTICELLA N° 106



€ 14,55/0,29 e reddito dominicale di € 17,46/0,48.

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l'unità catastale costituenti il lotto 004, risulta in ditta rispettivamente a:

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 106, in ditta a:

- [REDACTED], nato a Policoro (MT) il [REDACTED] proprietario per 3/4, in virtù di Atto di Donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Chiaradia Ilaria, n° 9 di repertorio;

- [REDACTED] nata a Policoro (MT) il [REDACTED], proprietaria per 1/4, per atto del 07/09/1981 a rogito del Notaio Giustiniani.

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per le unità immobiliari costituente il lotto 004, i dati catastali riportati in visura derivano da:

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 106

- Variazione catastale del 12/12/2007 – Trasmissione dati Agea;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che, l'unità immobiliare costituente il lotto 004, confina a NORD ed EST con stradina interpodereale, ad OVEST con le particelle n° 149 e 272 e a SUD con la particella n° 105 e stradina interpodereale.

DESCRIZIONE ANALITICA: CARATTERISTICHE E



CONSISTENZA

Il lotto 004 è identificabile in un fondo agricolo, ubicato alla località Scassafresca del Comune di Valsinni a circa 8 km dal centro abitato.

I rilievi topografici e metrici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato colturale e di consistenza risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 01.18.87 così distinti:

- Ha 01.12.72 seminativi
- Ha 00.06.15 pascolo arborato.

Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare, ovvero quadrangolare allungata, con giacitura acclive. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare di 500 metri, il fondo è accessibile da stradina interpodereale asfaltata oltre che da stradine interpoderali in parte ricadenti su terreni di altrui proprietà.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione del fondo di cui al lotto 004, si riporta che il terreno è regolarmente condotto e coltivato

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, per l'unità catastale costituente il lotto 004 non sono state rilevate difformità catastali di alcun genere.



Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità di cui al lotto 004 sono condotte dal fallito e/o i suoi famigliari.

Attuali e precedenti proprietari

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 106

- **Dal 18/03/2016 all'attualità**

In ditta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 3/4, per atto di donazione del 18/03/2016 a rogito del Notaio Ilaria Chiaradia n° 9 di repertorio e alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/4;

- **Dal 21/05/2006 al 18/03/2016**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà 1/4 per denuncia di successione n° 10/138 del 21/05/2006 in morte di [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/4;

- **Dal 07/09/1981 al 21/05/2006**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 3/4 e alla sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/4, per atto del 07/09/1981 n° 8277 di repertorio a rogito del Notaio Giustiniani.

- **Dal 14/12/1975 al 07/1981**

In ditta al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 e al sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2, dalla data di impianto meccanografico del 14/12/1975.

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Valsinni è stato accertato che per le unità immobiliari costituenti il lotto 004 non vi sono processi edilizi in atto ne sono stati rilasciati negli anni



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc866f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f

autorizzazioni edilizie.

Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la conformità urbanistica ed edilizia dei beni di cui al lotto 004.

Regime urbanistico

Le unità immobiliari di cui al lotto 004, visto il Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 29/12/2005, ricadono in AREA AGRICOLA SOGGETTA AL REGIME DELLA TRASFORMAZIONE, assimilabile alla ZTO "E" del D.M. 1444/68.

Trattasi di parti del territorio destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento suddivise in:

- Aree agricole inolte;
- Aree agricole seminativi;
- Orti e giardini in ambito extraurbano.

Per tali aree vige il regime della trasformazione e si applicano gli art. 75, 76 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico nel rispetto dei regimi vincolistici Regionali e Nazionali.

Per tutto quanto non riportato si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente rapporto di valutazione.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà

Per le unità immobiliari costituenti il lotto 004, non è previsto nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese insolute o non pagate

Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f

immobiliari/catastali costituenti il lotto 004, non risultano documentate spese insolute o non pagate. In aggiunta si riporta che dalle ricerche effettuate presso il Consorzio di Bonifica della Basilicata non è stato possibile rintracciare eventuali spese insolute per canoni irrigui non corrisposti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Per le unità costituenti il lotto 004, trattandosi di fondo agricolo, non si applicano le disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 inerenti l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica

Trattandosi di fondo agricolo, la normativa di settore non prevede la redazione e/o rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE).

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

Nessuno

Avvertenze ulteriori

Nessuna

VALUTAZIONE DEL LOTTO 004

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

da Edizioni EXEO.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, i valori medi unitari di mercato rilevati per i fondi rustici in esame sono i seguenti:

- Pascolo da € 1.000 a € 1.700 ad Ha;
- Seminativo da € 4.000 a € 8.000 ad Ha;
- Incolto da € 800 a € 1.500 ad Ha.

Naturalmente i valori di mercato sopra individuati, andranno corretti in funzione dello stato colturale, nonché giacitura ed esposizione dei terreni.

Pertanto in ragione delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona di ubicazione, destinazione urbanistica e stato colturale prevalente per i terreni di cui al lotto 004 i valori acquisiti, opportunamente corretti in funzione delle caratteristiche esaminate, suggeriscono un valore unitario di riferimento pari a **€ 6.000 ad Ha**.

Valutazione del lotto 004

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 004.

LOTTO 004			
<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq./Ha)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq - €/Ha)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Foglio n° 32, particella n° 106	01.18.87	6.000,00	7.132,20
Valore complessivo intero del lotto			€ 7.132,20
Valore complessivo diritto e quota (3/4)			€ 5.349,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia			€ 0,00



del Sinni, il cui corso proprio nel tratto a valle dell'abitato procede incassato tra suggestive rupi. Lo scorrere del fiume, che in passato caratterizzava con il suo rumore pacato e continuo il paesaggio del piccolo centro, è dal 1985 fortemente diminuito perché le acque del fiume sono imbrigliate dalla diga di Monte Cotugno, che rifornisce di acqua buona parte della provincia di Matera e della Puglia. Confina a nord con il comune di Colobraro (7 km), ad est con Rotondella (14 km) e Nova Siri (15 km), a sud con il comune calabrese di Nocera (CS) (15 km), e ad ovest con San Giorgio Lucano (16 km) e Noepoli (PZ) (18 km).

La zona di ubicazione è identificabile in un area agricola del Comune di Valsinni, tale contrada "SCASSAFRESCA" caratterizzata da un tessuto rurale consolidato e da un contesto ambientale tranquillo. La zona, a prevalente destinazione agricola, è costituita da fondi coltivati, seminativi e piccoli insediamenti sparsi; non sono presenti attività commerciali o servizi di prossimità, che risultano invece disponibili nel centro abitato di Valsinni e nelle aree limitrofe. L'accessibilità avviene tramite viabilità comunale e interpodereale, con traffico limitato ai soli residenti e alle attività agricole presenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- Caratteristiche zona: rurale
- Area urbanistica: Agricola - extraurbana.
- Servizi presenti nella zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Non vi sono servizi;
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole;



- **Importanti centri limitrofi:** Comune di Policoro, Comune di Nova Siri.
- **Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Sinni e valle circostante, Monte Coppolo e i panorami sul Parco del Pollino, Area panoramica della Diga di Monte Cotugno, Scorci naturali del borgo arroccato sul versante roccioso;
- **Attrazioni storiche:** Castello di Isabella Morra, Borgo medievale di Valsinni, Resti dell'antica città fortificata di Lagaria (sul Monte Coppolo), Chiesa dell'Annunziata;
- **Principali collegamenti pubblici:** Nessun collegamento previsto per la zona.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 005 oggetto di valutazione, è identificabile in un fondo agricolo, della superficie complessiva di Ha 00.30.68 costituito da n° 2 appezzamento di terreno così censiti in catasto terreni:

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.20.42**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 103, qualità seminativo /pascolo arborato di classe 3/1, con reddito agrario di € 1,86/0,28 e reddito dominicale di € 2,23/0,46;
- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.10.26**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 32, particella n° 105, qualità seminativo di classe 3, con reddito agrario di € 1,32 e reddito dominicale di € 1,59;

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l'unità catastale costituenti il



lotto 004, risulta in ditta rispettivamente a:

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al

foglio n° 32, particella n° 103, in ditta a:

- [REDACTED] nato a Valsinni (MT) il

- [REDACTED] diritto del concedente per 1/1, in virtù di Atto del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale;

- [REDACTED], nato a Valsinni (MT) il [REDACTED],

- Livellario per 3/5;

- [REDACTED] livellario per 1/5;

- [REDACTED], nato a Valsinni il [REDACTED], livellario per 1/5;

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al

foglio n° 32, particella n° 105, in ditta a:

- [REDACTED] nato a Valsinni (MT) il

- [REDACTED], diritto del concedente per 1/1, in virtù di Atto del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale;

- [REDACTED], nato a Valsinni (MT) il [REDACTED],

- Livellario per 3/5;

- [REDACTED], livellario per 1/5;

- [REDACTED], nato a Valsinni il [REDACTED], livellario per 1/5;

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per le unità immobiliari costituente il lotto 005, i dati catastali riportati in visura derivano da:



per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 103

- Variazione catastale del 12/12/2007 – Trasmissione dati Agea;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

per l'unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 105

- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che, le singole unità costituenti il compendio immobiliare costituente il lotto 005, risultano così delimitate.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 103

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con la particella n° 217 , ad EST con la particella n° 117, ad OVEST con stradina interpoderale e a SUD con la particella n° 115.

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 105

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD ed OVEST con la particella n° 106 , ad EST con stradina interpoderale, e a SUD con la particella n° 234.

DESCRIZIONE ANALITICA: CARATTERISTICHE E CONSISTENZA

Il lotto 005 è identificabile in un fondo agricolo, ubicato alla località Scassafresca del Comune di Valsinni a circa 8 km dal centro abitato.

I rilievi topografici e metrici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato culturale e di consistenza risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 00.30.68 così distinti:



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. Serial#: 3cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

- Ha 00.06.00 destinati a pascolo;
- Ha 00.24.68 a seminativo.

Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare, ovvero quadrangolare allungata, con giacitura acclive. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare di 500 metri, il fondo è accessibile da stradina interpodereale asfaltata oltre che da stradine interpoderali in parte ricadenti su terreni di altrui proprietà.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si riporta uno stato di abbandono colturale e la presenza di macchie e arbusti.

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Valsinni, per le unità catastale costituenti il lotto 005 non sono emerse difformità catastali in merito alla consistenza o stato colturale. Tuttavia si segnala la presenza di un diritto di enfiteusi a carico di soggetti terzi.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità di cui al lotto 005 sono condotte dal fallito e/o i suoi famigliari.

Attuali e precedenti proprietari

Unità catastale di cui al foglio n° 32, particella n° 103



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f Firmato Da: 3cad805e30383cc586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f

Per tutto quanto non riportato si rimanda al Certificato di Destinazione

Urbanistica allegato al presente rapporto di valutazione (*Cfr. Allegato n° 5*).

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà

Per le unità immobiliari costituenti il lotto 005, non è previsto nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese insolute o non pagate

Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 005, non risultano documentate spese insolute o non pagate.

In aggiunta si riporta che dalle ricerche effettuate presso il Consorzio di Bonifica della Basilicata non è stato possibile rintracciare eventuali spese insolute per canoni irrigui non corrisposti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Per le unità costituenti il lotto 005, trattandosi di fondo agricolo, non si applicano le disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 inerenti l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica

Trattandosi di fondo agricolo, la normativa di settore non prevede la redazione e/o rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE).

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

Nessuno



Avvertenze ulteriori

Nessuna

VALUTAZIONE DEL LOTTO 005

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie dell'immobile} \times \text{Valore medio di mercato}$$

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq/Ha), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia/destinazione urbanistica dell'immobile, del suo stato conservativo/manutentivo nonché dello stato colturale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dei fondi rustici oggetto di stima, le superfici di riferimento sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7

LOTTO 005			
Destinazione	Superficie lorda (Ha)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (Ha)
Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 103	00.20.42	1,00	00.20.42
Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 105	00.10.26	1,00	00.10.26
Totale superficie terreni lotto 005			00.30.68

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei terreni, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento oltre che ai valori medi di mercato praticati nella zona per fondi aventi caratteristiche analoghe ed oggetto di recenti compravendite, anche ai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (VAM) e da Edizioni EXEO.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, i valori medi unitari di mercato rilevati per i fondi rustici in esame sono i seguenti:

- Pascolo da € 1.000 a € 1.700 ad Ha;
- Seminativo da € 4.000 a € 8.000 ad Ha;
- Incolto da € 800 a € 1.500 ad Ha.

Naturalmente i valori di mercato sopra individuati, andranno corretti in funzione dello stato colturale, nonché giacitura ed esposizione dei terreni.

Pertanto in ragione delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona di ubicazione, destinazione urbanistica e stato colturale prevalente per i terreni di cui al lotto 005 i valori acquisiti, opportunamente corretti in funzione delle caratteristiche esaminate, suggeriscono un valore unitario di riferimento pari a **€ 1.500,00 ad Ha.**

Valutazione del lotto 005



Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 005.

LOTTO 005			
<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (Ha)</i>	<i>Valore Unitario (€/Ha)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 103	00.20.42	1.500,00	306,30
Fondo Rustico - Foglio n° 32, particella n° 105	00.10.26	1.500,00	153,90
Valore complessivo intero			€ 460,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 460,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia			€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 460,20

Sintesi di stima

La valutazione dell'immobile segue, sia per consolidata giurisprudenza che per scienza dell'estimo, lo sviluppo del mercato, che allo stato attuale, presenta una flessione determinata:

- dalla crisi economica in atto;
- dalla destinazione colturale;
- dalla destinazione urbanistica della zona.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato della zona e lo stato colturale rilevato, per il lotto 005, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari



ad € 460,20 al netto di eventuali costi di regolarizzazione catastale e urbanistica/edilizia.

LOTTO 006 - FONDO AGRICOLO

FOGLIO N° 34, PARTICELLE N° 6

Descrizione generale: Ubicazione e zona

Il sesto gruppo di beni oggetto di stima identificato come lotto 006, è ubicato nel comune di Valsinni, comune italiano di 1.284 abitanti della provincial di Matera in Basilicata. Valsinni si trova ad un'altitudine di 250 m s.l.m., nella parte sud-occidentale della provincia di Matera al confine con la parte sud-orientale della provincia di Potenza e con la parte nord-orientale della provincia di Cosenza, su un'altura che domina la valle del Sinni, il cui corso proprio nel tratto a valle dell'abitato procede incassato tra suggestive rupi. Lo scorrere del fiume, che in passato caratterizzava con il suo rumore pacato e continuo il paesaggio del piccolo centro, è dal 1985 fortemente diminuito perché le acque del fiume sono imbrigliate dalla diga di Monte Cotugno, che rifornisce di acqua buona parte della provincia di Matera e della Puglia. Confina a nord con il comune di Colobraro (7 km), ad est con Rotondella (14 km) e Nova Siri (15 km), a sud con il comune calabrese di Nocera (CS) (15 km), e ad ovest con San Giorgio Lucano (16 km) e Noepoli (PZ) (18 km).

La zona di ubicazione è identificabile in un area agricola del Comune di Valsinni, tale contrada "CONCA" caratterizzata da un tessuto rurale consolidato e da un contesto ambientale tranquillo. La zona, a prevalente destinazione agricola, è costituita da fondi coltivati, seminativi e piccoli insediamenti sparsi; non sono presenti attività commerciali o servizi di



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

prossimità, che risultano invece disponibili nel centro abitato di Valsinni e nelle aree limitrofe. L'accessibilità avviene tramite viabilità comunale e interpodereale, con traffico limitato ai soli residenti e alle attività agricole presenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- Caratteristiche zona: rurale
- Area urbanistica: Agricola - extraurbana.
- Servizi presenti nella zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Non vi sono servizi;
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole;
- Importanti centri limitrofi: Comune di Policoro, Comune di Nova Siri.
- Attrazioni paesaggistiche: Fiume Sinni e valle circostante, Monte Coppolo e i panorami sul Parco del Pollino, Area panoramica della Diga di Monte Cotugno, Scorci naturali del borgo arroccato sul versante roccioso;
- Attrazioni storiche: Castello di Isabella Morra, Borgo medievale di Valsinni, Resti dell'antica città fortificata di Lagaria (sul Monte Coppolo), Chiesa dell'Annunziata;
- Principali collegamenti pubblici: Nessun collegamento previsto per la zona.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 006 oggetto di valutazione, è identificabile in un fondo agricolo, della superficie complessiva di Ha 00.36.74 costituito da n° 1 appezzamento di terreno così censiti in



catasto terreni:

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.36.74**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 34, particella n° 6, qualità seminativo di classe 4, con reddito agrario di € 4,74 e reddito dominicale di € 3,04;

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l'unità catastale costituenti il lotto 006, risulta in ditta rispettivamente a:

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 34, particella n° 6, in ditta a:

➤ [REDACTED] nato a Valsinni (MT) il [REDACTED], diritto del concedente per 1/1, in virtù di Atto del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale;

➤ [REDACTED], livellario;

Provenienza dati catastali

Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per le unità immobiliari costituente il lotto 006, i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che, l'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con la particella n° 70 del foglio n° 33, ad EST con la particella n° 9, ad OVEST con stradina interpodereale e a SUD con la particella n° 7.

DESCRIZIONE ANALITICA: CARATTERISTICHE E



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f

CONSISTENZA

Il lotto 006 è identificabile in un fondo agricolo, costituito da n° 1 appezzamento di terreno ubicato alla località Conca del Comune di Valsinni a circa 12 km dal centro abitato.

I rilievi topografici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato colturale e di consistenza risultante dalle visure catastali.

In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 00.36.74 destinati a pascolo e/o seminativo.

Dal punto di vista agronomico i terreni in oggetto presentano una forma quadrangolare irregolare con giacitura acclive. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare, di 500 metri, i terreni sono accessibile da stradine interpoderali in parte ricadenti su terreni di altrui proprietà.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dei beni di cui al lotto 006, si riporta che il terreno di cui al foglio n° 34, particella n° 6 risulta regolarmente condotto e coltivato.

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Valsinni, per le unità catastale costituenti il lotto 006 non sono emerse difformità catastali di alcun genere, pertanto si dichiara la conformità catastale di tutti i beni costituenti il lotto 006.



Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità di cui al lotto 006 sono condotte dal fallito e/o i suoi famigliari.

Vincoli ed oneri giuridici: trascrizioni, annotazioni e iscrizioni

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul compendio immobiliare oggetto di valutazione, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, in capo al soggetto fallito sono state individuate le seguenti trascrizioni, annotazioni o iscrizioni.

- Iscrizione del 15/12/2008 - Trascritta a Matera ai n° 11262 di R.G. e 1902 di R.P. – IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo;
- Iscrizione del 09/09/2011 - Trascritta a Matera ai n° 7396 di R.G. e 1062 di R.P. – IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Iscrizione del 21/11/2013 - Trascritta a Matera ai n° 9086 di R.G. e 760 di R.P. – IPOTECA LEGALE derivante da Iscrizione a ruolo art. 77 del DPR 602/1973.

Per i dettagli degli immobili gravati dalle trascrizioni, annotazioni o iscrizioni precedenti si rimanda al dettaglio della documentazione allegata.

Altre annotazioni o iscrizioni

Dalle visure/ispezioni effettuate presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera sono emerse le seguenti trascrizioni/iscrizioni non pregiudizievoli per la vendita:

- Trascrizione del 08/01/2008 - Trascritta a Matera ai n° 153 di R.G. e 128 di R.P. derivante da Atto per Causa di Morte – Certificato di



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b016f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: 3cad805e30383cd586f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3cad805e30383cd586f31fab2f6e95f7

29/12/2005, ricadono in AREA AGRICOLA SOGGETTA AL REGIME DELLA TRASFORMAZIONE, assimilabile alla ZTO "E" del D.M. 1444/68.

Trattasi di parti del territorio destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento suddivise in:

- Aree agricole inolte;
- Arre agricole seminativi;
- Orti e giardin in ambito extraurbano.

Per tali aree vige il regime della trasformazione e si applicano gli art. 75, 76 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico nel rispetto dei regimi vincolistici Regionali e Nazionali.

Per tutto quanto non riportato si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente rapporto di valutazione.

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà

Per le unità immobiliari costituenti il lotto 006, non è previsto nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese insolute o non pagate

Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 006, non risultano documentate spese insolute o non pagate. In aggiunta si riporta che dalle ricerche effettuate presso il Consorzio di Bonifica della Basilicata non è stato possibile rintracciare eventuali spese insolute per canoni irrigui non corrisposti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Per le unità costituenti il lotto 006, trattandosi di fondo agricolo, non



si applicano le disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 inerenti

l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica

Trattandosi di fondo agricolo, la normativa di settore non prevede la redazione e/o rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE).

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

Nessuno

Avvertenze ulteriori

Nessuna

VALUTAZIONE DEL LOTTO 006

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3cad805430383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

tipologia edilizia/destinazione urbanistica dell'immobile, del suo stato conservativo/manutentivo nonché stato culturale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Per quanto riguarda la consistenza dei fondi rustici oggetto di stima, le superfici di riferimento sono state rilevate sia dagli elaborati catastali che dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale dell'immobile, il tutto come riportato nella tabella che segue.

Consistenza

LOTTO 006			
Destinazione	Superficie lorda (Ha)	Coeff.	Superficie equivalente/commerciale (Ha)
Fondo Rustico - Foglio n° 34, particella n° 6	00.36.74	1,00	00.36.74
Totale superficie lotto 006			00.36.74

Informazioni relative alla scelta del valore unitario di mercato

Nel caso dei terreni, per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento oltre che ai valori medi di mercato praticati nella zona per fondi aventi caratteristiche analoghe ed oggetto di recenti compravendite, anche ai Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (VAM) e da Edizioni EXEO.

In sintesi, dall'esame dei dati acquisiti, i valori medi unitari di mercato rilevati per i fondi rustici in esame sono i seguenti:

- Pascolo da € 1.000 a € 1.700 ad Ha;
- Seminativo da € 4.000 a € 8.000 ad Ha;
- Incolto da € 800 a € 1.500 ad Ha.



sud con il comune calabrese di Nocera (CS) (15 km), e ad ovest con San Giorgio Lucano (16 km) e Noepoli (PZ) (18 km).

La zona di ubicazione è identificabile in un area agricola del Comune di Valsinni, tale contrada "CONCA" caratterizzata da un tessuto rurale consolidato e da un contesto ambientale tranquillo. La zona, a prevalente destinazione agricola, è costituita da fondi coltivati, seminativi e piccoli insediamenti sparsi; non sono presenti attività commerciali o servizi di prossimità, che risultano invece disponibili nel centro abitato di Valsinni e nelle aree limitrofe. L'accessibilità avviene tramite viabilità comunale e interpodereale, con traffico limitato ai soli residenti e alle attività agricole presenti.

In sintesi si riportano le principali caratteristiche:

- Caratteristiche zona: rurale
- Area urbanistica: Agricola - extraurbana.
- Servizi presenti nella zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Servizi offerti dalla zona: Non vi sono servizi;
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole;
- Importanti centri limitrofi: Comune di Policoro, Comune di Nova Siri.
- Attrazioni paesaggistiche: Fiume Sinni e valle circostante, Monte Coppolo e i panorami sul Parco del Pollino, Area panoramica della Diga di Monte Cotugno, Scorci naturali del borgo arroccato sul versante roccioso;
- Attrazioni storiche: Castello di Isabella Morra, Borgo medievale di Valsinni, Resti dell'antica città fortificata di Lagaria (sul Monte



Coppolo), Chiesa dell'Annunziata;

- Principali collegamenti pubblici: Nessun collegamento previsto per la zona.

Identificazione catastale

Dalle risultanze catastali è emerso che il lotto 007 oggetto di valutazione, è identificabile in un fondo agricolo, della superficie complessiva di Ha 00.47.44 costituito da n° 1 appezzamento di terreno così censito in catasto:

- **Fondo rustico della superficie di Ha 00.47.44**, riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 34, particella n° 11, qualità pascolo arborato di classe 3, con reddito agrario di € 0,74 e reddito dominicale di € 1,72.

Intestazione catastale

In merito alle ditte catastali rilevate, l'unità catastale costituenti il lotto 007, risulta in ditta rispettivamente a:

- **Fondo rustico** riportato in catasto terreni del comune di Valsinni (MT) al foglio n° 34, particella n° 11, in ditta a:

➤ [REDACTED], nato a Valsinni (MT) il

[REDACTED] diritto del concedente per 1/2, in virtù di Atto del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale;

➤ [REDACTED], nato a Valsinni (MT) il

[REDACTED] proprietario per 1/2;

➤ [REDACTED], nata a Valsinni il [REDACTED],

Enfiteuta per 1/2.

Provenienza dati catastali



Dalla documentazione catastale reperita ed esaminata, è emerso che, per le unità immobiliari costituite il lotto 007, i dati catastali riportati in visura derivano da:

- Variazione catastale del 12/12/2007 – Trasmissione dati Agea;
- Impianto meccanografico del 14/12/1975.

Confini

Dai rilievi sul posto e risultanze catastali è emerso che il compendio immobiliare costituente il lotto 007, confina a NORD con la particella n° 70 del foglio n° 33 , ad EST con la particella n° 12, ad OVEST con la particella n° 9 e a SUD con le particelle n° 10 e 57.

DESCRIZIONE ANALITICA: CARATTERISTICHE E CONSISTENZA

Il lotto 007 è identificabile in un fondo agricolo, costituito da n° 1 appezzamento di terreno ubicato alla località Conca del Comune di Valsinni a circa 12 km dal centro abitato.

I rilievi topografici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato colturale e di consistenza risultante dalle visure catastali.

In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 00.47.44 destinati a pascolo/seminativo.

Dal punto di vista agronomico i terreni in oggetto presentano una forma quadrangolare irregolare con giacitura acclive. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare, di 500



metri, i terreni sono accessibile da stradine interpoderali in parte ricadenti su terreni di altrui proprietà.

Condizioni generali dell'immobile

Per quanto concerne lo stato di conservazione dei beni di cui al lotto 007, si riporta che il terreno di cui al foglio n° 34, particella n° 11 risulta regolarmente condotto e coltivato.

Conformità catastale

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera, sezione territoriale di Valsinni, per le unità catastale costituenti il lotto 007 non sono emerse difformità catastali in merito alla consistenza o stato colturale. Tuttavia si segnala la presenza di un diritto di enfiteusi a carico della sig. ██████████

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato accertato che le unità di cui al lotto 007 sono condotte dal fallito e/o i suoi famigliari.

Attuali e precedenti proprietari

Unità catastale di cui al foglio n° 34, particella n° 11

- **Dal 16/02/2016 all'attualità**

In ditta alla sig.ra ██████████ quale Enfiteuta per la quota di 1/2, al sig. ██████████ quale diritto del concedente per la quota di 1/2, nonchè proprietario per la quota di 1/2 per atto di Affrancazione del 16/02/2016 a rogito del Segretario Comunale di Valsinni;

- **Dal 21/05/2006 al 16/02/2016**

In ditta al Comune di Valsinni quale diritto del concedente per la quota di 1/1, al sig. ██████████ quale enfiteuta per la quota di 1/2



per denuncia di successione n° 10/138 del 21/05/2006 in morte di
[REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] quale enfiteuta per la
quota di 1/2;

- **Dal 07/09/1981 al 21/05/2006**

In ditta al Comune di Valsinni quale diritto del concedente per la
quota di 1/1, al sig. [REDACTED] quale livellario per la quota di 1/2 e
alla sig.ra [REDACTED] quale enfiteuta per la quota di 1/2, per atto del
07/09/1981 n° 8277 di rpertorio a rogito del Notaio Giustiniani.

- **Dal 14/12/1975 al 07/09/1981**

In ditta al Comune di Valsinni quale diritto del concedente per la
quota di 1/1 e alla sig.ra [REDACTED] quale livellaria per la quota di proprietà
di 1/1 dalla data di impianto meccanografico del 14/12/1975.

Nota

*Per l'unità immobiliare in oggetto in data 16/02/2016 è stato redatto atto di
affrancazione in favore del sig. [REDACTED] la cui voltura non
trova corrispondenza con la ditta in atti del catasto.*

Pratiche edilizie e conformità

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di
Valsinni è stato accertato che per le unità immobiliari costituenti il lotto 007
non vi sono processi edilizi in atto ne sono stati rilasciati negli anni
autorizzazioni edilizie. Alla luce di tutto quanto sopra, lo scrivente dichiara la
conformità urbanistica ed edilizia dei beni di cui al lotto 007.

Regime urbanistico

Le unità immobiliari di cui al lotto 007, visto il Regolamento
Urbanistico approvato con Delierazione di Consiglio Comunale n° 28 del



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 6cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

29/12/2005, ricadono in AREA AGRICOLA SOGGETTA AL REGIME DELLA TRASFORMAZIONE, assimilabile alla ZTO "E" del D.M. 1444/68.

Trattasi di parti del territorio destinate all'esercizio dell'agricoltura e dell'allevamento suddivise in:

- Aree agricole inolte;
- Aree agricole seminative;
- Orti e giardini in ambito extraurbano.

Per tali aree vige il regime della trasformazione e si applicano gli art. 75, 76 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico nel rispetto dei regimi vincolistici Regionali e Nazionali.

Per tutto quanto non riportato si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente rapporto di valutazione (*Cfr. Allegato n° 5*).

Altre informazioni per l'acquirente

Millesimi di proprietà

Per le unità immobiliari costituenti il lotto 007, non è previsto nessun regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

Spese insolute o non pagate

Alla data di redazione della presente relazione tecnica, per le unità immobiliari/catastali costituenti il lotto 007, non risultano documentate spese insolute o non pagate. In aggiunta si riporta che dalle ricerche effettuate presso il Consorzio di Bonifica della Basilicata non è stato possibile rintracciare eventuali spese insolute per canoni irrigui non corrisposti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Per le unità costituenti il lotto 007, trattandosi di fondo agricolo, non



si applicano le disposizioni di cui ai D.P.R. n° 384/74 e 236/89 inerenti

l'accessibilità ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica

Trattandosi di fondo agricolo, la normativa di settore non prevede la redazione e/o rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE).

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

Nessuno

Avvertenze ulteriori

Nessuna

VALUTAZIONE DEL LOTTO 007

Criterio di stima adottato

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore del bene attraverso la relazione:

Valore del bene = Superficie dell'immobile x Valore medio di mercato

(Equazione 1)

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq), per il valore medio di mercato della zona (valore unitario di mercato), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f
Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3cad805e30383cc86f31fab2f6e95f7 - Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serie#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f

Naturalmente i valori di mercato sopra individuati, andranno corretti in funzione dello stato colturale, nonché giacitura ed esposizione dei terreni.

Pertanto in ragione delle condizioni di mercato, delle caratteristiche della zona di ubicazione, destinazione urbanistica e stato colturale prevalente per i terreni di cui al lotto 007 i valori acquisiti, opportunamente corretti in funzione delle caratteristiche esaminate, suggeriscono un valore unitario di riferimento pari a **€ 3.000 ad Ha.**

Valutazione del lotto 007

Per tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti, per la relazione (1), con riferimenti ai valori di consistenza e di prezzo unitario adottati, si riporta il valore complessivo del lotto 007.

Stima

LOTTO 007			
<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Equivalente (Ha)</i>	<i>Valore Unitario (€/Ha)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Fondo Rustico - Foglio n° 34, particella n° 11	00.47.44	3.000,00	1.423,20
Valore complessivo intero			€ 1.423,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.423,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia			€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			€ 1.423,20

Sintesi di stima

La valutazione dell'immobile segue, sia per consolidata giurisprudenza che per scienza dell'estimo, lo sviluppo del mercato, che allo stato attuale, presenta una flessione determinata:



- dalla crisi economica in atto;
- dello stato culturale ed ubicazione;
- dalla destinazione urbanistica della zona.

Pertanto, sulla base delle indagini condotte, sulle condizioni e i prezzi di cui sopra, tenendo presente lo stato di conservazione, la consistenza, la posizione urbanistica, le condizioni di mercato della zona e lo stato culturale rilevato, per il lotto 007, si può ritenere attendibile, ad oggi, un valore di mercato pari ad **€ 1.423,20 al netto di eventuali costi di regolarizzazione catastale e/o urbanistica/edilizia.**

SCHEMA BANDO DI VENDITA

Alla luce di tutto quanto sopra riportato, considerando le metodiche e i beni valutati nella presente perizia di stima, si procede a redigere il bando di vendita dello stesso, sulla scorta del raggruppamento ipotizzato, il tutto al fine di facilitare e rendere più appetibile la vendita.

Lotto 001

Vendita quota di proprietà di 1/1 di fondo rustico di Ha 00.04.88 ubicato località Piano di Valsinni nei pressi dello svincolo della S.S. 563 del Comune di Valsinni (MT), censito in catasto terreni al foglio n° 6, particella n° 133.

Immobile libero.

Prezzo di vendita € 48,80

Lotto 002

Vendita quota di proprietà di 1/1 di fondo rustico di Ha 03.32.29 ubicato alla c/da Scassafresca del Comune di Valsinni (MT), censito in catasto terreni al foglio n° 31, particelle n° 32, 33 e 35.



Immobile occupato.

Prezzo di vendita € 19.937,40

Lotto 003

Vendita quota di proprietà di 1/1 di fondo agricolo di Ha 154.16.81 con annessi fabbricati agricoli di complessivi mq. 661,00 ubicato alla c/da Scassafresca del Comune di Valsinni (MT), il tutto censito in catasto terreni al foglio *al foglio n° 32, particelle n° 83, 99, 101, 118, 215, 217, 218, 234, 239* e al catasto fabbricati al foglio n° 32, particelle n° 235, sub. 2 e 3, particella n° 236, sub. 2 e 3, particella n° 237, sub. 1 e particella n° 238, sub. 1.

Immobile occupato.

Prezzo di vendita € 56.853,45

Lotto 004

Vendita quota di proprietà di 3/4 di fondo rustico di Ha 01.18.87 ubicato alla c/da Scassafresca del Comune di Valsinni (MT), censito in catasto terreni al foglio n° 32, particelle n° 106.

Immobile occupato.

Prezzo di vendita € 5.349,15

Lotto 005

Vendita quota di proprietà di 1/1 di fondo rustico di Ha 00.30.68 ubicato alla c/da Scassafresca del Comune di Valsinni (MT), censito in catasto terreni al foglio n° 32, particelle n° 103 e 105.

Immobile occupato.

Prezzo di vendita € 460,20

Lotto 006



Vendita quota di proprietà di 1/1 di fondo rustico di Ha 00.36.74

ubicato alla c/da Conca del Comune di Valsinni (MT), censito in catasto terreni al foglio n° 34, particelle n° 6.

Immobile occupato.

Prezzo di vendita € 1.102,20

Lotto 007

Vendita quota di proprietà di 1/1 di fondo rustico di Ha 00.47.44 ubicato alla c/da Conca del Comune di Valsinni (MT), censito in catasto terreni al foglio n° 34, particelle n° 11.

Immobile occupato.

Prezzo di vendita € 1.423,20

Ritenendo di aver assolto compiutamente l'incarico gentilmente concessomi e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore o eventuale chiarimento, si rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Matera, 30/01/2026

L'esperto stimatore

Ing. Pasquale Abalsamo

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1: Verbali di nomina;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n°4: Sintesi ispezione ipocatastale;

Allegato n° 5: Altra documentazione.



Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f Firmato Da: ABALSAMO PASQUALE Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f Firmato Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b4ee34b16f739ee0050653a0516d4f