
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI

contro:

N° Gen. Rep. **119/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - Immobili - C.da Terranova snc,
002 - Terreno - C.da Terranova snc - Fg. 74, Part.IIa 167,
003 - Terreno - C.da Terranova snc - Fg. 74, Part.IIa 683

Esperto alla stima: Ingegnere ANGELA LISANTI
Codice fiscale: LSNNGI75R66F052S
Studio in: VIALE DELLE NAZIONI UNITE 11 - MATERA
Email: angela.lisanti@libero.it
Pec: angela.lisanti@ingpec.eu



Beni in **Pisticci (MT)**
Località/Frazione **Pisticci (Matera)**
C.da Terranova snc

Lotto: 001 - Immobili - C.da Terranova snc

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchì, C.da Terranova, snc

Note: immobile ubicato al piano terra del fabbricato in zona agricola per funzioni abitative e di deposito connesse alla residenza in C.da Terranova snc - Pisticci (MT)- Particella n°340, foglio 74, Sub 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , fog-

lio 74, particella 340, subalterno 4, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria C/2, classe 2, consistenza 84 MQ, superficie 90 MQ, rendita € 147,50

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchì, C.da Terranova, snc

Note: immobile ubicato al piano terra del fabbricato in zona agricola per funzioni abitative in C.da Terranova snc - Pisticci (MT) - Particella n°340, foglio 74, Sub 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: fog-
lio 74, particella 340, subalterno 4, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria C/2, classe 2, consistenza 84 MQ, superficie 90 MQ, rendita € 147,50

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , fog-
lio 74, particella 340, subalterno 3, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 VANI, superficie 49 MQ, rendita € 78,76
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchì, C.da Terranova, snc**

Note: immobile sito in Pisticci (MT) – C.da Terranova snc: Fg. 74, Part.IIa 340, Sub. 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena pro

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , fog-
lio 74, particella 340, subalterno 4, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria C/2, classe 2, consistenza 84 MQ, superficie 90 MQ, rendita € 147,50
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Preso atto di quanto premesso e della documentazione prodotta dalla parte creditrice, acquisita presso la Cancelleria del Tribunale, e verificata la rispondenza dei dati relativi ai beni pignorati, ho avviato le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell’Agenzia del Territorio di Matera la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento distinti come di seguito riportati:

1. immobile sito in Pisticci (MT) – C.da Terranova snc: Fg. 74, Part.IIa 340, Sub. 2;
2. immobile sito in Pisticci (MT) – C.da Terranova snc: Fg. 74, Part.IIa 340, Sub. 3;
3. immobile sito in Pisticci (MT) – C.da Terranova snc: Fg. 74, Part.IIa 340, Sub. 4; e ai terreni oggetto di pignoramento distinti come di seguito riportati: 1. terreno sito in Pisticci (MT): Fg. 74, Part.IIa 167; 2. terreno sito in Pisticci (MT): Fg. 74, Part.IIa 683.

Durante il sopralluogo effettuato in data 19/06/2021, dopo diversi rinvii richiesti dal proprietario, sig. è stato possibile l’accesso agli immobili e ai terreni oggetto di pignoramento, alla presenza del proprietario presente in loco, come risulta da verbale di pari data. Constatata



l'ubicazione degli immobili in questione nell'ambito del territorio del Comune di Pisticci (Matera), nonché le condizioni ambientali esterne provate attraverso il rilievo fotografico riprodotto nella presente relazione di consulenza, ed effettuata infine l'attività di rilievo allo scopo di accertare l'effettiva consistenza metrica e qualitativa dell'immobile in rapporto anche alle planimetrie catastali allegata, ho ritenuto sufficienti i dati rilevati in sito in seguito allo svolgimento di n°1 sopralluogo, interno ed esterno, in data 19/06/2021. Gli immobili oggetto di pignoramento constano di un solo cespite facente parte di un locale di un unico livello per uso abitativo, sito in C.da Terranova snc nel Comune di Pisticci (Matera). Gli immobili hanno l'accesso da C.da Terranova. E' una zona agricola suburbana tra il centro urbano di Pisticci e il borgo rurale di Tinchi (frazione di Pisticci), caratterizzata da presenza di attività agricola.

L'unità immobiliare è individuata in:

- una unità immobiliare ad uso abitativo di categoria catastale A/4 "abitazioni di tipo popolare" in area suburbana - agricola sita al piano terra, con accesso da C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), identificata alla particella n°340, foglio 74, Sub 2, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), come evidenziato dalla mappa allegata. L'immobile è adiacente e collegato tramite portico alle unità immobiliari ad uso abitativo site al piano terra e di altro proprietario.
- una unità immobiliare ad uso abitativo di categoria catastale A/4 "abitazioni di tipo popolare" in area suburbana - agricola sita al piano terra, con accesso da C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), identificata alla particella n°340, foglio 74, Sub 3, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), come evidenziato dalla mappa allegata. L'immobile è adiacente e collegato tramite portico alle unità immobiliari ad uso abitativo site al piano terra e di altro proprietario.
- una unità immobiliare ad uso produttivo di categoria catastale C/2 "locali di deposito e magazzini" in area suburbana - agricola sita al piano terra, con accesso da C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), identificata alla particella n°340, foglio 74, Sub 4, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), come evidenziato dalla mappa allegata. L'immobile è adiacente e collegato tramite portico alle unità immobiliari ad uso abitativo site al piano terra e di altro proprietario. Gli immobili oggetto di perizia dall'area di pertinenza hanno accesso da cancello su strada, sorge nell'ambito della zona denominata Extraurbana - Codice di zona R1 - Microzona catastale n. 3 - del Comune di Pisticci (Matera). L'area è a destinazione residenziale/agricola con abitazioni di tipo popolare.

L'area su cui insiste il fabbricato rientra nella perimetrazione della zona agricola cittadina. La zona è a traffico normale; è di facile accessibilità e fruibilità e può essere facilmente raggiunta dalla zona urbana. La zona è ben servita dai servizi. I terreni sono ubicati in C.da Terranova. E' una zona agricola suburbana tra il centro urbano di Pisticci e il borgo rurale di Tinchi (frazione di Pisticci), caratterizzata da presenza di attività agricola.

I terreni in area suburbana - agricola, siti in C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), sono individuati in:

- un terreno sito in Pisticci (MT): Fg. 74, Part.IIa 167, di qualità catastale "seminativo arboreo" di classe 4;
- un terreno sito in Pisticci (MT): Fg. 74, Part.IIa 683, di qualità catastale "uliveto" di classe 2. Nel Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Pisticci (MT) la zona ove sono presenti gli immobili è definita agricola. E' una zona suburbana tra il centro abitato di Pisticci e il borgo rurale di Tinchi che ha assunto un ruolo importante per la presenza del presidio ospedaliero dell'Asm.

Caratteristiche zona: extraurbana (agricola) normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici postali (Sufficiente), Uffici bancari (Sufficiente), Servizi sanitari - ASM (Buona), Attività commerciali varie (Buona), Uffici comunali (Sufficiente), Scuole di ogni ordine e grado (Sufficiente), Farmacia (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: AGRICOLE - BALNEARI - TURISTICHE - SERVIZI OSPEDALIERI

Importanti centri limitrofi: MATERA - OSPEDALE TINCHI - PISTICCI - POLICORO.

Attrazioni paesaggistiche: Nel territorio comunale si confrontano tre diverse configurazioni ambientali: le pendici delle colline interne, le aree vallive del Basento e del Cavone, la fascia dei depo-



siti marini e del litorale..

Attrazioni storiche: 1) Centro storico di Pisticci: Il cuore del paese è diviso in vari quartieri piuttosto caratteristici. L'elemento fondamentale che li rende ancora più accattivanti è la luce, particolare grazie al col.

Principali collegamenti pubblici: Autolinee Sufficiente

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

L'immobile oggetto di pignoramento, consta di un solo cespite facente parte di un fabbricato in zona agricola di n.1 piano fuori terra (Piano Terra), costituito da una parte adibita ad uso abitativo e una parte adibita a deposito, sito in C.da Terranova, snc nel Comune di Pisticci (Matera). L'immobile identificato al Fg. 74, Part. 340, Sub 2 risulta catastalmente al piano terra - categoria catastale A/4 - classe 2. L'accesso all'immobile avviene da strada interpodereale attraverso un cortile comune ad altro proprietario. La zona denominata C.da Terranova, è una zona agricola suburbana tra il centro urbano di Pisticci, distante circa km 7,00 e il borgo rurale di Tinchi (frazione di Pisticci), caratterizzata da presenza di attività agricola. L'immobile dista circa km. 15,00 dal mare. L'unità immobiliare è individuata in:

- una unità immobiliare ad uso abitativo di categoria catastale A/4 "abitazioni di tipo popolare" in area suburbana - agricola sita al piano terra, con accesso da C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), identificata alla particella n°340, foglio 74, Sub 2, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), come evidenziato dalla mappa allegata. L'immobile è adiacente e collegato tramite portico alle unità immobiliari ad uso abitativo site al piano terra e di altro proprietario.

L'immobile oggetto di perizia sorge nell'ambito della zona denominata Extraurbana - Codice di zona R1 - Microzona catastale n. 3 - del Comune di Pisticci (Matera). L'area è a destinazione residenziale/agricola con abitazioni di tipo popolare. L'area su cui insiste il fabbricato rientra nella perimetrazione della zona agricola cittadina. La zona è a traffico normale; è di facile accessibilità e fruibilità e può essere facilmente raggiunta dalla zona urbana. La zona è ben servita dai servizi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,29**

E' posto al piano: TERRA

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80/2,30

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile adibito ad uso residenziale, si presenta piuttosto bene nel complesso. La parte dell'immobile destinata ad uso deposito presenta evidenti segni di abbandono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: lamiera condizioni: scarse Riferito limitatamente a: copertura del deposito Note: La parte della



	copertura del deposito presenta pannelli di amianto. Occorre prevedere la rimozione e lo smaltimento a norma di legge oltre che la relativa risistemazione della copertura.
Solai	condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	materiale: pvc protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: sufficienti Note: La parte della copertura del deposito presenta pannelli di amianto. Occorre prevedere la rimozione e lo smaltimento a norma di legge oltre che la relativa risistemazione della copertura.
Pareti esterne	condizioni: buone
Pavim. Esterna	condizioni: buone
Pavim. Interna	condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Fognatura	condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti



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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento, consta di un solo cespite facente parte di un fabbricato in zona agricola di n.1 piano fuori terra (Piano Terra), costituito da una parte adibita ad uso abitativo e una parte adibita a deposito, sito in C.da Terranova, snc nel Comune di Pisticci (Matera). L'immobile identificato al Fg. 74, Part. 340, Sub 3 risulta catastalmente al piano terra - categoria catastale A/4 - classe 2. L'accesso all'immobile avviene da strada interpodereale attraverso un cortile comune ad altro proprietario. La zona denominata C.da Terranova, è una zona agricola suburbana tra il centro urbano di Pisticci, distante circa km 7,00 e il borgo rurale di Tinchi (frazione di Pisticci), caratterizzata da presenza di attività agricola. L'immobile dista circa km. 15,00 dal mare. L'unità immobiliare è individuata in:

- una unità immobiliare ad uso abitativo di categoria catastale A/4 "abitazioni di tipo popolare" in area suburbana - agricola sita al piano terra, con accesso da C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), identificata alla particella n°340, foglio 74, Sub 3, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), come evidenziato dalla mappa allegata. L'immobile è adiacente e collegato tramite portico alle unità immobiliari ad uso abitativo site al piano terra e di altro proprietario.



L'immobile oggetto di perizia sorge nell'ambito della zona denominata Extraurbana - Codice di zona R1 - Microzona catastale n. 3 - del Comune di Pisticci (Matera). L'area è a destinazione residenziale/agricola con abitazioni di tipo popolare. L'area su cui insiste il fabbricato rientra nella perimetrazione della zona agricola cittadina. La zona è a traffico normale; è di facile accessibilità e fruibilità e può essere facilmente raggiunta dalla zona urbana. La zona è ben servita dai servizi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **45,21**

E' posto al piano: TERRA

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile adibito ad uso residenziale, si presenta piuttosto bene nel complesso.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: lamiera condizioni: scarse Riferito limitatamente a: copertura del deposito Note: La parte della copertura del deposito presenta pannelli di amianto. Occorre prevedere la rimozione e lo smaltimento a norma di legge oltre che la relativa risistemazione della copertura.
Solai	condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
Infissi esterni	materiale: pvc protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	condizioni: buone
Pavim. Esterna	condizioni: buone
Pavim. Interna	condizioni: buone



Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Fognatura	condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: 1000/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C**

L'immobile oggetto di pignoramento, consta di un solo cespite facente parte di un fabbricato in zona agricola di n.1 piano fuori terra (Piano Terra), costituito da una parte adibita ad uso abitativo e una parte adibita a deposito, sito in C.da Terranova, snc nel Comune di Pisticci (Matera). L'immobile identificato al Fg. 74, Part. 340, Sub 2 risulta catastalmente al piano terra - categoria catastale A/4 - classe 2. L'accesso all'immobile avviene da strada interpodereale attraverso un cortile comune ad altro proprietario. La zona denominata C.da Terranova, è una zona agricola suburbana tra il centro urbano di Pisticci, distante circa km 7,00 e il borgo rurale di Tinchì (frazione di Pisticci), caratterizzata da presenza di attività agricola. L'immobile dista circa km. 15,00 dal mare. L'unità immobiliare è individuata in:

- una unità immobiliare ad uso produttivo di categoria catastale C/2 "locali di deposito e magazzini" in area suburbana - agricola sita al piano terra, con accesso da C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), identificata alla particella n°340, foglio 74, Sub 4, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), come evidenziato dalla mappa allegata. L'immobile è adiacente e collegato tramite portico alle unità immobiliari ad uso abitativo site al piano terra e di altro proprietario.

L'immobile oggetto di perizia sorge nell'ambito della zona denominata Extraurbana - Codice di zona R1 - Microzona catastale n. 3 - del Comune di Pisticci (Matera). L'area è a destinazione residenziale/agricola con abitazioni di tipo popolare. L'area su cui insiste il fabbricato rientra nella perimetrazione della zona agricola cittadina. La zona è a traffico normale; è di facile accessibilità e fruibilità e può essere facilmente raggiunta dalla zona urbana. La zona è ben servita dai servizi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,84**

E' posto al piano: TERRA

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile adibito ad uso deposito non si presenta nel complesso in condizioni mediocri.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: lamiera zincate coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: fibrocemento condizioni: da demolire Note: La parte della copertura del deposito presenta pannelli di amianto. Occorre prevedere la rimozione e lo smaltimento a norma di legge oltre che la relativa risistemazione della copertura.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti



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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: 1000/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchì, C.da Terranova, snc**

Note: immobile ubicato al piano terra del fabbricato in zona agricola per funzioni abitative e di deposito connesse alla residenza in C.da Terranova snc - Pisticci (MT)- Particella n°340, foglio 74, Sub 2

Quota e tipologia del diritto**1/1 di**Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

foglio 74, particella 340, subalterno 4, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria C/2, classe 2, consistenza 84 MQ, superficie 90 MQ, rendita € 147,50

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchì, C.da Terranova, snc

Note: immobile ubicato al piano terra del fabbricato in zona agricola per funzioni abitative in C.da Terranova snc - Pisticci (MT) - Particella n°340, foglio 74, Sub 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 74, particella 340, subalterno 4, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria C/2, classe 2, consistenza 84 MQ, superficie 90 MQ, rendita € 147,50

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: oglio 74, particella 340, subalterno 3, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 VANI, superficie 49 MQ, rendita € 78,76
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchì, C.da Terranova, snc

Note: immobile sito in Pisticci (MT) – C.da Terranova snc: Fg. 74, Part.IIa 340, Sub. 4

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 74, particella 340, subalterno 4, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria C/2, classe 2, consistenza 84 MQ, superficie 90 MQ, rendita € 147,50
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: A

Dati catastali: foglio 74,
particella 340, subalterno 4, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria C/2,
classe 2, consistenza 84 MQ, superficie 90 MQ, rendita € 147,50

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B

Dati catastali: foglio 74,
particella 340, subalterno 4, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria C/2,
classe 2, consistenza 84 MQ, superficie 90 MQ, rendita € 147,50

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: C

Dati catastali: , foglio 74,
particella 340, subalterno 4, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria C/2,
classe 2, consistenza 84 MQ, superficie 90 MQ, rendita € 147,50

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.



QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO****PRATICHE EDILIZIE:****Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C**Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA E - parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli e forestali
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE GENERALE AL P.R.G.- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Integrate dalle prescrizioni contenute nella delibera di Giunta Regionale n. 4219 del 3 luglio 1990 - Adeguamento ai sensi della Legge Regionale n. 19/99

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA E - parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli e forestali
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE GENERALE AL P.R.G.- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Integrate dalle prescrizioni contenute nella delibera di Giunta Regionale n. 4219 del 3 luglio 1990 - Adeguamento ai sensi della Legge Regionale n. 19/99

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA E - parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli e forestali
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE GENERALE AL P.R.G.- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Integrate dalle prescrizioni contenute nella delibera di Giunta Regionale n. 4219 del 3 luglio 1990 - Adeguamento ai sensi della Legge Regionale n. 19/99

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT), C.da Terranova, snc
Libero**

Note: Libero da persone, nella disponibilità del proprietario sig.

Identificativo corpo: B

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT), C.da Terranova, snc
Libero**

Note: Libero da persone, nella disponibilità del proprietario sig.

Identificativo corpo: C

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), C.da Terranova, snc
Libero**

Note: Libero da persone, nella disponibilità del proprietario sig.



QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

Nessuna.

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT), C.da Terranova, snc

Identificativo corpo: B



Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT), C.da Terranova, snc

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), C.da Terranova, snc

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT), C.da Terranova, snc

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT), C.da Terranova, snc

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), C.da Terranova, snc

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT), C.da Terranova, snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio assente. Vi sono, però, alcune parti comuni come il cortile di accesso che, ove necessitassero di manutenzione, le spese sarebbero ripartite con altro proprietario.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT), C.da Terranova, snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio assente. Vi sono, però, alcune parti comuni come il cortile di accesso che, ove necessitassero di manutenzione, le spese sarebbero ripartite con altro proprietario.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), C.da Terranova, snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio assente. Vi sono, però, alcune parti comuni come il cortile di accesso che, ove necessitassero di manutenzione, le spese sarebbero ripartite con altro proprietario.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:



L'immobile oggetto di pignoramento ha la consistenza - superficie catastale - di mq 77,00 (A/4 - Abitazioni di tipo popolare).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazioni di tipo popolare	sup lorda di pavimento	62,13	1,00	62,13
Deposito	sup lorda di pavimento	19,16	1,00	19,16
		81,29		81,29

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 1

Zona: Pisticci

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570

Identificativo corpo: B - Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile oggetto di pignoramento ha la consistenza - superficie catastale - di mq 49,00 (A/4 - Abitazioni di tipo popolare).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazioni di tipo popolare	sup lorda di pavimento	45,21	1,00	45,21
		45,21		45,21

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 1

Zona: Pisticci

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo popolare

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570

Identificativo corpo: C - Magazzini e locali di deposito [C2]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'immobile oggetto di pignoramento ha la consistenza mq 84 con superficie catastale totale di mq 90,00 (C/2 - Magazzini e locali di deposito).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	90,84	1,00	90,84
		90,84		90,84

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 1

Zona: PISTICCI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 190.00

Valore di mercato max (€/mq): 285.00



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

LOTTO 001 - CORPO A

Ai fini della stima economica del bene costituente il lotto di vendita sono stati condotti due distinti procedimenti di ricerca del valore monetario in ragione dell'esistenza di cespiti il cui valore è quello che il mercato apprezza per unità immobiliari residenziali della tipologia media, frequente nella zona.

Poiché l'immobile che configura il lotto di vendita sono quelli destinati ad uso abitativo, avente caratteristiche e peculiarità che non lo differenziano dalle caratteristiche ordinarie derivanti dai dati assumibili dal mercato delle compravendite per immobili simili nel Comune di Pisticci (Matera), la stima del valore di mercato è stata condotta anche con il criterio della comparazione per punti di merito, attribuendo un numero superiore a 1 se la caratteristica che si esamina incrementa il valore del bene da valutare rispetto alla generalità dei beni assunti a confronto, ossia minore di 1 nel caso contrario. Nel caso in specie i coefficienti correttivi (anche detti di ragguglio) sono applicati sulla scorta di una ordinarietà configurata dalla media zonale riscontrata per edifici (abitazioni di tipo popolare) ubicati nella microzona catastale n°3 - codice di zona R1 - zonaExtra urbana - Suburbana/Borgo rurale Tinchi, zona agricola a destinazione residenziale/produttiva agricola, con presenza di altre unità abitative residenziali, per tipologie qualitative di tipo "Abitazioni civili" in stato di conservazione variabile a seconda dei casi.

Il valore di mercato degli immobili che concorre a formare il lotto di vendita è stato ricercato con l'applicazione di due distinti criteri: quello sintetico e quello analitico.

Il metodo di stima sintetico adottato è quello comparativo, partendo dai dati assunti dal mercato delle compravendite nel Comune di Pisticci (Matera) per immobili assimilabili a quello da stimare. I dati riscontrati sul territorio sono quelli reperiti presso gli operatori economici, confrontati anche con le indicazioni ottenute dai sensali del luogo, per azioni di compravendita effettuate negli ultimi tre anni per unità residenziali della tipologia media, ubicate in zona agricola e con le caratteristiche già espresse per la definizione dei coefficienti correttivi, che hanno apprezzato un valore di mercato della superficie commerciale pari a circa € 470,00 al metro quadrato per le unità abitative e pari a circa € 235,00 al metro quadrato per i locali adibiti a deposito/magazzini.

(In particolare sono stati reperiti dati di compravendita recenti (primo semestre anno 2021) dell'Osservatorio Immobiliare afferente all'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, istituito nell'anno 2000. Quale base per il calcolo del valore medio zonale è stato considerato quello medio, tra il minimo ed il massimo valore riportato nelle quotazioni medie per il Comune di Pisticci (Matera). Il raffronto così operato tra i due valori pubblicati restituisce un valore medio di zona pari a €/mq 475,00 per le unità abitative e pari a €/mq 237,50 per i locali adibiti a deposito/magazzini). A questo valore, rappresentativo di quello medio zonale, è necessario operare i dovuti adeguamenti che tengano conto delle differenze e delle singolarità dell'edificio in cui è contenuto il lotto in esame. Le caratteristiche adottate sono quelle usualmente prese in considerazione nella pratica estimativa delle unità immobiliari ad uso residenziale: ubicazione; qualità complessiva; stato di conservazione; esistenza e conservazione degli impianti; vetustà ed obsolescenza dell'immobile; assenza o meno di doppi servizi per locale ed uffici di media qualità; distanza da negozi, sportelli bancari ed uffici pubblici; distanza da scuole ed infrastrutture secondarie in genere; distanza da aree di parcheggio comunali; dotazione di aree pertinenziali con servitù; rete viaria di accesso, ecc..

Attribuzione dei coefficienti correttivi al fabbricato di cui ai beni oggetto di stima (unità abitativa)

Caratteristiche	Coefficienti correttivi	Note particolari sul cespite
ubicazione	1,000	zona agricola



qualità complessiva	1,000	buona
stato di conservazione	0,800	buona
dotazione di servizi	1,000	esistenti
impianti: esistenza e conservazione	1,000	esistenti
vetustà dell'immobile	0,800	oltre 20 anni
distanza negozi, uffici pubblici	0,850	raggiungibili a piedi
distanza da infrastrutture secondarie	0,850	raggiungibili a piedi
distanza da parcheggi pubblici	1,000	prossimi
rete viaria di accesso	1,000	facile accesso

Attribuzione dei coefficienti correttivi al fabbricato di cui ai beni oggetto di stima (deposito)

Caratteristiche	Coefficienti correttivi	Note particolari sul cespite
ubicazione	1,000	zona agricola
qualità complessiva	1,000	buona
stato di conservazione	0,500	buona
dotazione di servizi	1,000	esistenti
impianti: esistenza e conservazione	1,000	esistenti
vetustà dell'immobile	0,800	oltre 20 anni
distanza negozi, uffici pubblici	0,850	raggiungibili a piedi
distanza da infrastrutture secondarie	0,850	raggiungibili a piedi
distanza da parcheggi pubblici	1,000	prossimi
rete viaria di accesso	1,000	facile accesso

Sulla scorta dei coefficienti correttivi così attribuiti al valore medio zonale trovato per la zona centrale, il valore globale del coefficiente correttivo per l'immobile da stimare è così dato:

$$\text{coeff.} = (1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00) = 0,46$$

$$\text{coeff.} = (1,00 \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00) = 0,29$$

Il coefficiente correttivo applicato al valore di mercato al metro quadrato riscontrato per gli immobili di analogia tipologia ubicati nella zona anzidetta restituisce l'effettivo valore di mercato al metro quadrato dell'immobile che concorre al lotto, ricercato attraverso il metodo di stima sintetico:

$$V_{\text{unità abitativa}} \text{ €/mq } 475,00 \times \text{coeff. } 0,46 = \text{€/mq } 218,50$$

$$V_{\text{deposito}} \text{ €/mq } 237,50 \times \text{coeff. } 0,29 = \text{€/mq } 68,88$$

Con riferimento alle superfici commerciali, il valore di mercato dell'unità è così calcolato:

1. immobile ubicato al piano terra del fabbricato in zona agricola per funzioni abitative e di deposito connesse alla residenza in C.da Terranova snc - Pisticci (MT)- Particella n°340, foglio 74, Sub 2, della seguente consistenza:

superficie commerciale (parte di unità abitativa) particella n°340, foglio 74, Sub 2:

a) PIANO TERRA (Superficie utile netta calpestabile + 10%Superficie utile netta calpestabile):

$$\text{mq } 56,48 + 10\%56,48 = 56,48 + 5,65 = \text{mq } 62,13 \text{ (unità abitativa)}$$

$$\text{mq } 62,13 \times \text{€/mq } 218,50 = \text{€ } 13.575,41$$

$$\text{- superficie commerciale complessiva} = \text{mq } 62,13$$

$$\text{- valore di mercato complessivo} = \text{€ } 13.575,41$$

superficie commerciale (parte di deposito) particella n°340, foglio 74, Sub 2:

b) PIANO TERRA (Superficie utile netta calpestabile + 10%Superficie utile netta calpestabile + 35% Portici/Patii):

$$\text{mq } 14,22 + 10\%14,22 + 35\%10,05 = 14,22 + 1,42 + 3,52 = \text{mq } 19,16$$

$$\text{mq } 19,16 \times \text{€/mq } 68,88 = \text{€ } 1.319,74$$

$$\text{- superficie commerciale complessiva} = \text{mq } 19,16$$

$$\text{- valore di mercato complessivo} = \text{€ } 1.319,74$$



a.	superficie commerciale complessiva (unità abitativa)	mq	62,13	€ 13.575,41
b.	superficie commerciale complessiva (deposito)	mq	19,16	€ 1.319,74

Il metodo di stima analitico del valore di mercato dell'unità è calcolato sulla scorta della capitalizzazione del reddito annuo desumibile per esso. Dalla ricerca condotta in sito, per complessi residenziali aventi le medesime caratteristiche di quella in oggetto, cioè di un'abitazione in buono stato di conservazione, si è riscontrato un canone locatizio mensile praticato pari a €/mq 1,20, che in un anno ammontano a €/mq 1,20 x 12 = €/mq 14,40. Per un deposito in scarso stato di conservazione, si è riscontrato un canone locatizio mensile praticato pari a €/mq 1,00, che in un anno ammontano a €/mq 1,00 x 12 = €/mq 12,00.

In ragione della superficie commerciale calcolata per il cespite si ha che il valore della locazione annua per esso è pari a:

- a) mq 62,13 x €/mq 14,40 = € 894,67
 b) mq 19,16 x €/mq 12,00 = € 229,92

Detto canone, sul mercato in questione, si considera pagabile in rate mensili per cui, ad un tasso riscontrato pari al 5%, gli interessi passivi per posticipazione calcolati sul reddito annuo (Ra) dell'immobile risultano essere dati dalla formula:

- a) € 894,67 : 12 x (12 + 11 + 10 + 9 + 8 + 7 + 6 + 5 + 4 + 3 + 2 + 1) x 0,05 : 12 = € 24,23

da cui il valore del reddito annuo lordo (Ra.L.) pari a:

$$€ 894,67 + € 24,23 = € 918,90$$

- b) € 229,92 : 12 x (12 + 11 + 10 + 9 + 8 + 7 + 6 + 5 + 4 + 3 + 2 + 1) x 0,05 : 12 = € 6,23

da cui il valore del reddito annuo lordo (Ra.L.) pari a:

$$€ 229,92 + € 6,23 = € 236,15$$

Tenuto conto che la pratica estimativa apprezza un'aliquota pari al 30% del Ra.L. il valore complessivo della somma delle spese ordinarie manutentive, IMU, tasse, ecc., il valore del reddito annuo netto (Ra.N.) da capitalizzare è pari a:

- a) € 918,90 + (€ 918,90 x 0,30) = € 1.194,57

Applicando il tasso di capitalizzazione del 3,00%, il valore del cespite per capitalizzazione è pari a:

$$€ 1.194,57 x 100 : 3,00 = € 39.819,00$$

- b) € 236,15 + (€ 236,15 x 0,30) = € 307,00

Applicando il tasso di capitalizzazione del 3,00%, il valore del cespite per capitalizzazione è pari a:

$$€ 307,00 x 100 : 3,00 = € 10.233,33$$

Il valore di mercato come media dei valori ottenuti con i due procedimenti.

Dalla media matematica del valore di mercato desunto con i due metodi di stima, cioè quello sintetico e quello analitico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale oggetto di stima:

- a) (€ 13.575,41 + € 39.819,00) : 2 = € 26.697,21 (ABITAZIONE)

- b) (€ 1.319,74 + € 10.233,33) : 2 = € 5.776,54 (DEPOSITO)

$$\text{TOTALE } € 26.697,21 + € 5.776,54 = € 32.473,75$$

Sulla scorta delle stime condotte per il bene oggetto del pignoramento il valore venale del complesso residenziale di cui si compone il lotto di vendita, di cui alla particella n°340, foglio 74, Sub 2, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), è così dato:

Valore venale complessivo del corpo A del lotto = € 32.473,75

Per la definizione del valore di mercato pregresso del bene oggetto di stima, riferito all'anno 2014, non si è potuto applicare il criterio della ricerca diretta per dati storici di compravendita. L'assenza di operatori immobiliari negli anni da considerare per la stima degli immobili non consente il reperimento di dati diretti.

Per tale ragione la stima del valore di mercato pregresso del cespite è stata effettuata attraverso il procedimento inverso del criterio di "attualizzazione" monetaria: sulla base dei coefficienti I.S.T.A.T. di trasformazione del potere di acquisto monetario dato il valore attuale è possibile risalire a quello pregresso e si è preso a riferimento il 2014.



Valore pregresso al 2014:
 immobile ad uso abitativo/deposito: = € 32.473,75/(div.) 1,049
 = € 30.956,86
 Valore complessivo del corpo A del lotto
 = € 30.956,86

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PROVINCIA DI MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PROVINCIA DI MATERA;

Uffici del registro di PROVINCIA DI MATERA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI PISTICCI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE (Anno 2021 - Semestre 1);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 470,00/mq - unità abitative
 € 235,00/mq - locali deposito/magazzini;

Altre fonti di informazione: DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI - MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI PISTICCI (MATERA).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

LOTTO 001 - CORPO A

Ai fini della stima economica del bene costituente il lotto di vendita sono stati condotti due distinti procedimenti di ricerca del valore monetario in ragione dell'esistenza di cespiti il cui valore è quello che il mercato apprezza per unità immobiliari residenziali della tipologia media, frequente nella zona.

Poiché l'immobile che configura il lotto di vendita sono quelli destinati ad uso abitativo, avente caratteristiche e peculiarità che non lo differenziano dalle caratteristiche ordinarie derivanti dai dati assumibili dal mercato delle compravendite per immobili simili nel Comune di Pisticci (Matera), la stima del valore di mercato è stata condotta anche con il criterio della comparazione per punti di merito, attribuendo un numero superiore a 1 se la caratteristica che si esamina incrementa il valore del bene da valutare rispetto alla generalità dei beni assunti a confronto, ossia minore di 1 nel caso contrario. Nel caso in specie i coefficienti correttivi (anche detti di ragguaglio) sono applicati sulla scorta di una ordinarietà configurata dalla media zonale riscontrata per edifici (abitazioni di tipo popolare) ubicati nella microzona catastale n°3 - codice di zona R1 – zonaExtra urbana - Suburbana/Borgo rurale Tinchi, zona agricola a destinazione residenziale/produttiva agricola, con presenza di altre unità abitative residenziali, per tipologie qualitative di tipo "Abitazioni civili" in stato di conservazione variabile a seconda dei casi.

Il valore di mercato degli immobili che concorre a formare il lotto di vendita è stato ricercato con l'applicazione di due distinti criteri: quello sintetico e quello analitico.

Il metodo di stima sintetico adottato è quello comparativo, partendo dai dati assunti dal mercato delle compravendite nel Comune di Pisticci (Matera) per immobili assimilabili a quello da stimare. I dati riscontrati sul territorio sono quelli reperiti presso gli operatori economici, confrontati anche con le indicazioni otte-



nute dai sensali del luogo, per azioni di compravendita effettuate negli ultimi tre anni per unità residenziali della tipologia media, ubicate in zona agricola e con le caratteristiche già espresse per la definizione dei coefficienti correttivi, che hanno apprezzato un valore di mercato della superficie commerciale pari a circa €.470,00 al metro quadrato per le unità abitative e pari a circa €.235,00 al metro quadrato per i locali adibiti a deposito/magazzini.

(In particolare sono stati reperiti dati di compravendita recenti (primo semestre anno 2021) dell'Osservatorio Immobiliare afferente all'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, istituito nell'anno 2000. Quale base per il calcolo del valore medio zonale è stato considerato quello medio, tra il minimo ed il massimo valore riportato nelle quotazioni medie per il Comune di Pisticci (Matera). Il raffronto così operato tra i due valori pubblicati restituisce un valore medio di zona pari a €/mq 475,00 per le unità abitative e pari a €/mq 237,50 per i locali adibiti a deposito/magazzini).

A questo valore, rappresentativo di quello medio zonale, è necessario operare i dovuti adeguamenti che tengano conto delle differenze e delle singolarità dell'edificio in cui è contenuto il lotto in esame. Le caratteristiche adottate sono quelle usualmente prese in considerazione nella pratica estimativa delle unità immobiliari ad uso residenziale: ubicazione; qualità complessiva; stato di conservazione; esistenza e conservazione degli impianti; vetustà ed obsolescenza dell'immobile; assenza o meno di doppi servizi per locale ed uffici di media qualità; distanza da negozi, sportelli bancari ed uffici pubblici; distanza da scuole ed infrastrutture secondarie in genere; distanza da aree di parcheggio comunali; dotazione di aree pertinenziali con servitù; rete viaria di accesso, ecc..

Attribuzione dei coefficienti correttivi al fabbricato di cui ai beni oggetto di stima (unità abitativa)

Caratteristiche	Coefficienti correttivi	Note particolari sul cespite
ubicazione	1,000	zona agricola
qualità complessiva	1,000	buona
stato di conservazione	0,800	buona
dotazione di servizi	1,000	esistenti
impianti: esistenza e conservazione	1,000	esistenti
vetustà dell'immobile	0,800	oltre 20 anni
distanza negozi, uffici pubblici	0,850	raggiungibili a piedi
distanza da infrastrutture secondarie	0,850	raggiungibili a piedi
distanza da parcheggi pubblici	1,000	prossimi
rete viaria di accesso	1,000	facile accesso

Attribuzione dei coefficienti correttivi al fabbricato di cui ai beni oggetto di stima (deposito)

Caratteristiche	Coefficienti correttivi	Note particolari sul cespite
ubicazione	1,000	zona agricola
qualità complessiva	1,000	buona
stato di conservazione	0,500	buona
dotazione di servizi	1,000	esistenti
impianti: esistenza e conservazione	1,000	esistenti
vetustà dell'immobile	0,800	oltre 20 anni
distanza negozi, uffici pubblici	0,850	raggiungibili a piedi
distanza da infrastrutture secondarie	0,850	raggiungibili a piedi
distanza da parcheggi pubblici	1,000	prossimi
rete viaria di accesso	1,000	facile accesso

Sulla scorta dei coefficienti correttivi così attribuiti al valore medio zonale trovato per la zona centrale, il valore globale del coefficiente correttivo per l'immobile da stimare è così dato:

$$\text{coeff.} = (1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00) = 0,46$$

$$\text{coeff.} = (1,00 \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00) = 0,29$$

Il coefficiente correttivo applicato al valore di mercato al metro quadrato riscontrato per gli immobili di analogia tipologia ubicati nella zona anzidetta restituisce l'effettivo valore di mercato al metro quadrato dell'immobile che concorre al lotto, ricercato attraverso il metodo di stima sintetico:



V unità abitativa) €/mq 475,00 x coeff. 0,46 = €/mq 218,50

V deposito) €/mq 237,50 x coeff. 0,29 = €/mq 68,88

Con riferimento alle superfici commerciali, il valore di mercato dell'unità è così calcolato:

1. immobile ubicato al piano terra del fabbricato in zona agricola per funzioni abitative e di deposito connesse alla residenza in C.da Terranova snc - Pisticci (MT)- Particella n°340, foglio 74, Sub 2, della seguente consistenza:

superficie commerciale (parte di unità abitativa) particella n°340, foglio 74, Sub 2:

a) PIANO TERRA (Superficie utile netta calpestabile + 10%Superficie utile netta calpestabile):

mq 56,48 + 10%56,48 = 56,48 + 5,65 = mq 62,13 (unità abitativa)

mq 62,13 x €/mq 218,50 = € 13.575,41

- superficie commerciale complessiva = mq 62,13

- valore di mercato complessivo = € 13.575,41

superficie commerciale (parte di deposito) particella n°340, foglio 74, Sub 2:

b) PIANO TERRA (Superficie utile netta calpestabile + 10%Superficie utile netta calpestabile + 35% Portici/Patii):

mq 14,22 + 10%14,22 + 35%10,05 = 14,22 + 1,42 + 3,52 = mq 19,16

mq 19,16 x €/mq 68,88 = € 1.319,74

- superficie commerciale complessiva = mq 19,16

- valore di mercato complessivo = € 1.319,74

a.	superficie commerciale complessiva (unità abitativa)	mq	62,13	€ 13.575,41
b.	superficie commerciale complessiva (deposito)	mq	19,16	€ 1.319,74

Il metodo di stima analitico del valore di mercato dell'unità è calcolato sulla scorta della capitalizzazione del reddito annuo desumibile per esso. Dalla ricerca condotta in sito, per complessi residenziali aventi le medesime caratteristiche di quella in oggetto, cioè di un'abitazione in buono stato di conservazione, si è riscontrato un canone locatizio mensile praticato pari a €/mq 1,20, che in un anno ammontano a €/mq 1,20 x 12 = €/mq 14,40. Per un deposito in scarso stato di conservazione, si è riscontrato un canone locatizio mensile praticato pari a €/mq 1,00, che in un anno ammontano a €/mq 1,00 x 12 = €/mq 12,00.

In ragione della superficie commerciale calcolata per il cespite si ha che il valore della locazione annua per esso è pari a:

a) mq 62,13 x €/mq 14,40 = € 894,67

b) mq 19,16 x €/mq 12,00 = € 229,92

Detto canone, sul mercato in questione, si considera pagabile in rate mensili per cui, ad un tasso riscontrato pari al 5%, gli interessi passivi per posticipazione calcolati sul reddito annuo (Ra) dell'immobile risultano essere dati dalla formula:

a) € 894,67 : 12 x (12 + 11 + 10 + 9 + 8 + 7 + 6 + 5 + 4 + 3 + 2 + 1) x 0,05 : 12 = € 24,23

da cui il valore del reddito annuo lordo (Ra.L.) pari a:

€ 894,67 + € 24,23 = € 918,90

b) € 229,92 : 12 x (12 + 11 + 10 + 9 + 8 + 7 + 6 + 5 + 4 + 3 + 2 + 1) x 0,05 : 12 = € 6,23

da cui il valore del reddito annuo lordo (Ra.L.) pari a:

€ 229,92 + € 6,23 = € 236,15

Tenuto conto che la pratica estimativa apprezza un'aliquota pari al 30% del Ra.L. il valore complessivo della somma delle spese ordinarie manutentive, IMU, tasse, ecc., il valore del reddito annuo netto (Ra.N.) da capitalizzare è pari a:

a) € 918,90 + (€ 918,90 x 0,30) = € 1.194,57

Applicando il tasso di capitalizzazione del 3,00%, il valore del cespite per capitalizzazione è pari a:

€ 1.194,57 x 100 : 3,00 = € 39.819,00



$$b) \quad € 236,15 + (€ 236,15 \times 0,30) = € 307,00$$

Applicando il tasso di capitalizzazione del 3,00%, il valore del cespite per capitalizzazione è pari a:
 $€ 307,00 \times 100 : 3,00 = € 10.233,33$

Il valore di mercato come media dei valori ottenuti con i due procedimenti.

Dalla media matematica del valore di mercato desunto con i due metodi di stima, cioè quello sintetico e quello analitico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale oggetto di stima:

$$a) \quad (€ 13.575,41 + € 39.819,00) : 2 = € 26.697,21 \quad (\text{ABITAZIONE})$$

$$b) \quad (€ 1.319,74 + € 10.233,33) : 2 = € 5.776,54 \quad (\text{DEPOSITO})$$

$$\text{TOTALE } € 26.697,21 + € 5.776,54 = € 32.473,75$$

Sulla scorta delle stime condotte per il bene oggetto del pignoramento il valore venale del complesso residenziale di cui si compone il lotto di vendita, di cui alla particella n°340, foglio 74, Sub 2, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), è così dato:

Valore venale complessivo del corpo A del lotto = € 32.473,75

Per la definizione del valore di mercato pregresso del bene oggetto di stima, riferito all'anno 2014, non si è potuto applicare il criterio della ricerca diretta per dati storici di compravendita. L'assenza di operatori immobiliari negli anni da considerare per la stima degli immobili non consente il reperimento di dati diretti. Per tale ragione la stima del valore di mercato pregresso del cespite è stata effettuata attraverso il procedimento inverso del criterio di "attualizzazione" monetaria: sulla base dei coefficienti I.S.T.A.T. di trasformazione del potere di acquisto monetario dato il valore attuale è possibile risalire a quello pregresso e si è preso a riferimento il 2014.

Valore pregresso al 2014:

$$\text{immobile ad uso abitativo/deposito:} \quad = € 32.473,75 / (\text{div.}) 1,049$$

$$= € 30.956,86$$

Valore complessivo del corpo A del lotto

$$= € 30.956,86$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazioni di tipo popolare	62,13	€ 218,50	€ 13.575,41
Deposito	19,16	€ 68,88	€ 1.319,74
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.473,74
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.473,74

B. Abitazione di tipo popolare [A4]

LOTTO 001 - CORPO B



Ai fini della stima economica del bene costituente il lotto di vendita sono stati condotti due distinti procedimenti di ricerca del valore monetario in ragione dell'esistenza di cespiti il cui valore è quello che il mercato apprezza per unità immobiliari residenziali della tipologia media, frequente nella zona. Poiché l'immobile che configura il lotto di vendita sono quelli destinati ad uso abitativo, avente caratteristiche e peculiarità che non lo differenziano dalle caratteristiche ordinarie derivanti dai dati assumibili dal mercato delle compravendite per immobili simili nel Comune di Pisticci (Matera), la stima del valore di mercato è stata condotta anche con il criterio della comparazione per punti di merito, attribuendo un numero superiore a 1 se la caratteristica che si esamina incrementa il valore del bene da valutare rispetto alla generalità dei beni assunti a confronto, ossia minore di 1 nel caso contrario. Nel caso in specie i coefficienti correttivi (anche detti di ragguglio) sono applicati sulla scorta di una ordinarietà configurata dalla media zonale riscontrata per edifici (abitazioni di tipo popolare) ubicati nella microzona catastale n°3 - codice di zona R1 - zonaExtra urbana - Suburbana/Borgo rurale Tinchi, zona agricola a destinazione residenziale/produttiva agricola, con presenza di altre unità abitative residenziali, per tipologie qualitative di tipo "Abitazioni civili" in stato di conservazione variabile a seconda dei casi.

Il valore di mercato degli immobili che concorre a formare il lotto di vendita è stato ricercato con l'applicazione di due distinti criteri: quello sintetico e quello analitico. Il metodo di stima sintetico adottato è quello comparativo, partendo dai dati assunti dal mercato delle compravendite nel Comune di Pisticci (Matera) per immobili assimilabili a quello da stimare. I dati riscontrati sul territorio sono quelli reperiti presso gli operatori economici, confrontati anche con le indicazioni ottenute dai sensali del luogo, per azioni di compravendita effettuate negli ultimi tre anni per unità residenziali della tipologia media, ubicate in zona agricola e con le caratteristiche già espresse per la definizione dei coefficienti correttivi, che hanno apprezzato un valore di mercato della superficie commerciale pari a circa €.470,00 al metro quadrato per le unità abitative e pari a circa €235,00 al metro quadrato per i locali adibiti a deposito/magazzini.

(In particolare sono stati reperiti dati di compravendita recenti (primo semestre anno 2021) dell'Osservatorio Immobiliare afferente all'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, istituito nell'anno 2000. Quale base per il calcolo del valore medio zonale è stato considerato quello medio, tra il minimo ed il massimo valore riportato nelle quotazioni medie per il Comune di Pisticci (Matera). Il raffronto così operato tra i due valori pubblicati restituisce un valore medio di zona pari a €/mq 475,00 per le unità abitative e pari a €/mq 237,50 per i locali adibiti a deposito/magazzini). A questo valore, rappresentativo di quello medio zonale, è necessario operare i dovuti adeguamenti che tengano conto delle differenze e delle singolarità dell'edificio in cui è contenuto il lotto in esame. Le caratteristiche adottate sono quelle usualmente prese in considerazione nella pratica estimativa delle unità immobiliari ad uso residenziale: ubicazione; qualità complessiva; stato di conservazione; esistenza e conservazione degli impianti; vetustà ed obsolescenza dell'immobile; assenza o meno di doppi servizi per locale ed uffici di media qualità; distanza da negozi, sportelli bancari ed uffici pubblici; distanza da scuole ed infrastrutture secondarie in genere; distanza da aree di parcheggio comunali; dotazione di aree pertinenziali con servitù; rete viaria di accesso, ecc..

Attribuzione dei coefficienti correttivi al fabbricato di cui ai beni oggetto di stima (unità abitativa)				
Caratteristiche	Coefficienti correttivi	Note	particolari	sul cespite
ubicazione	1,000		zona	agricola
qualità complessiva	1,000		buona	
stato di conservazione	0,800		buona	
dotazione di servizi	1,000		esistenti	
impianti: esistenza e conservazione	1,000		esistenti	
vetustà dell'immobile	0,800		oltre	20 anni
distanza negozi, uffici pubblici	0,850		raggiungibili	a piedi
distanza da infrastrutture secondarie	0,850		raggiungibili	a piedi
distanza da parcheggi pubblici	1,000		prossimi	
rete viaria di accesso	1,000		facile	accesso

Sulla scorta dei coefficienti correttivi così attribuiti al valore medio zonale trovato per la zona centrale, il va-



lore globale del coefficiente correttivo per l'immobile da stimare è così dato:
 coeff. = $(1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00) = 0,46$

Il coefficiente correttivo applicato al valore di mercato al metro quadrato riscontrato per gli immobili di analoga tipologia ubicati nella zona anzidetta restituisce l'effettivo valore di mercato al metro quadrato dell'immobile che concorre al lotto, ricercato attraverso il metodo di stima sintetico:
 V unità abitativa) €/mq 475,00 x coeff. 0,46 = €/mq 218,50

Con riferimento alle superfici commerciali, il valore di mercato dell'unità è così calcolato:

1. immobile ubicato al piano terra del fabbricato in zona agricola per funzioni abitative e di deposito connesse alla residenza in C.da Terranova snc - Pisticci (MT)- Particella n°340, foglio 74, Sub 3, della seguente consistenza:

superficie commerciale (parte di unità abitativa) particella n°340, foglio 74, Sub 3:

PIANO TERRA (Superficie utile netta calpestabile + 10%Superficie utile netta calpestabile):

mq 41,10 + 10%41,10 = 41,10 + 4,11 = mq 45,21 (unità abitativa)

mq 45,21 x €/mq 218,50 = € 9.878,39

- superficie commerciale complessiva = mq 45,21

- valore di mercato complessivo = € 9.878,39

Il metodo di stima analitico del valore di mercato dell'unità è calcolato sulla scorta della capitalizzazione del reddito annuo desumibile per esso. Dalla ricerca condotta in sito, per complessi residenziali aventi le medesime caratteristiche di quella in oggetto, cioè di un'abitazione in buono stato di conservazione, si è riscontrato un canone locatizio mensile praticato pari a €/mq 1,20, che in un anno ammontano a €/mq 1,20 x 12 = €/mq 14,40. In ragione della superficie commerciale calcolata per il cespite si ha che il valore della locazione annua per esso è pari a:

mq 45,21 x €/mq 14,40 = € 651,02

Detto canone, sul mercato in questione, si considera pagabile in rate mensili per cui, ad un tasso riscontrato pari al 5%, gli interessi passivi per posticipazione calcolati sul reddito annuo (Ra) dell'immobile risultano essere dati dalla formula:

$€ 651,02 : 12 \times (12 + 11 + 10 + 9 + 8 + 7 + 6 + 5 + 4 + 3 + 2 + 1) \times 0,05 : 12 = € 17,63$

da cui il valore del reddito annuo lordo (Ra.L.) pari a:

€ 651,02 + € 17,63 = € 668,65

Tenuto conto che la pratica estimativa apprezza un'aliquota pari al 30% del Ra.L. il valore complessivo della somma delle spese ordinarie manutentive, IMU, tasse, ecc., il valore del reddito annuo netto (Ra.N.) da capitalizzare è pari a:

€ 668,65 + (€ 668,65 x 0,30) = € 869,25

Applicando il tasso di capitalizzazione del 3,00%, il valore del cespite per capitalizzazione è pari a:

€ 869,25 x 100 : 3,00 = € 28.975,00

Il valore di mercato come media dei valori ottenuti con i due procedimenti.

Dalla media matematica del valore di mercato desunto con i due metodi di stima, cioè quello sintetico e quello analitico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale oggetto di stima:
 (€ 9.878,39 + € 28.975,00) : 2 = € 19.426,70 (ABITAZIONE)

Sulla scorta delle stime condotte per il bene oggetto del pignoramento il valore venale del complesso residenziale di cui si compone il lotto di vendita, di cui alla particella n°340, foglio 74, Sub 3, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), è così dato:

Valore venale complessivo del corpo B del lotto = € 19.426,70



Per la definizione del valore di mercato pregresso del bene oggetto di stima, riferito all'anno 2014, non si è potuto applicare il criterio della ricerca diretta per dati storici di compravendita. L'assenza di operatori immobiliari negli anni da considerare per la stima degli immobili non consente il reperimento di dati diretti. Per tale ragione la stima del valore di mercato pregresso del cespite è stata effettuata attraverso il procedimento inverso del criterio di "attualizzazione" monetaria: sulla base dei coefficienti I.S.T.A.T. di trasformazione del potere di acquisto monetario dato il valore attuale è possibile risalire a quello pregresso e si è preso a riferimento il 2014.

Valore pregresso al 2014:
 immobile ad uso abitativo:= € 19.426,70/(div.) 1,049
 = € 18.519,26
 Valore complessivo del corpo B del lotto
 = € 18.519,26

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazioni di tipo popolare	45,21	€ 218,50	€ 9.878,39
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.426,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.426,70

C. Magazzini e locali di deposito [C2]

LOTTO 001 - CORPO C

Ai fini della stima economica del bene costituente il lotto di vendita sono stati condotti due distinti procedimenti di ricerca del valore monetario in ragione dell'esistenza di cespiti il cui valore è quello che il mercato apprezza per unità immobiliari residenziali della tipologia media, frequente nella zona. Poiché l'immobile che configura il lotto di vendita sono quelli destinati ad uso abitativo, avente caratteristiche e peculiarità che non lo differenziano dalle caratteristiche ordinarie derivanti dai dati assumibili dal mercato delle compravendite per immobili simili nel Comune di Pisticci (Matera), la stima del valore di mercato è stata condotta anche con il criterio della comparazione per punti di merito, attribuendo un numero superiore a 1 se la caratteristica che si esamina incrementa il valore del bene da valutare rispetto alla generalità dei beni assunti a confronto, ossia minore di 1 nel caso contrario. Nel caso in specie i coefficienti correttivi (anche detti di ragguaglio) sono applicati sulla scorta di una ordinarietà configurata dalla media zonale riscontrata per edifici (abitazioni di tipo popolare) ubicati nella microzona catastale n°3 - codice di zona R1 – zonaExtra urbana - Suburbana/Borgo rurale Tinchi, zona agricola a destinazione residenziale/produttiva agricola, con presenza di altre unità abitative residenziali, per tipologie qualitative di tipo "Abitazioni civili" in stato di conservazione variabile a seconda dei casi. Il valore di mercato degli immobili che concorre a formare il lotto di vendita è stato ricercato con l'applicazione di due distinti criteri: quello sintetico e quello analitico. Il metodo di stima sintetico adottato è quello comparativo, partendo dai dati assunti dal mercato delle compravendite nel Comune di Pisticci (Matera) per immobili assimilabili a quello da stimare. I dati riscontrati



ti sul territorio sono quelli reperiti presso gli operatori economici, confrontati anche con le indicazioni ottenute dai sensali del luogo, per azioni di compravendita effettuate negli ultimi tre anni per unità residenziali della tipologia media, ubicate in zona agricola e con le caratteristiche già espresse per la definizione dei coefficienti correttivi, che hanno apprezzato un valore di mercato della superficie commerciale pari a circa €.470,00 al metro quadrato per le unità abitative e pari a circa €235,00 al metro quadrato per i locali adibiti a deposito/magazzini.

(In particolare sono stati reperiti dati di compravendita recenti (primo semestre anno 2021) dell'Osservatorio Immobiliare afferente all'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze, istituito nell'anno 2000. Quale base per il calcolo del valore medio zonale è stato considerato quello medio, tra il minimo ed il massimo valore riportato nelle quotazioni medie per il Comune di Pisticci (Matera). Il raffronto così operato tra i due valori pubblicati restituisce un valore medio di zona pari a €/mq 475,00 per le unità abitative e pari a €/mq 237,50 per i locali adibiti a deposito/magazzini). A questo valore, rappresentativo di quello medio zonale, è necessario operare i dovuti adeguamenti che tengano conto delle differenze e delle singolarità dell'edificio in cui è contenuto il lotto in esame. Le caratteristiche adottate sono quelle usualmente prese in considerazione nella pratica estimativa delle unità immobiliari ad uso residenziale: ubicazione; qualità complessiva; stato di conservazione; esistenza e conservazione degli impianti; vetustà ed obsolescenza dell'immobile; assenza o meno di doppi servizi per locale ed uffici di media qualità; distanza da negozi, sportelli bancari ed uffici pubblici; distanza da scuole ed infrastrutture secondarie in genere; distanza da aree di parcheggio comunali; dotazione di aree pertinenziali con servitù; rete viaria di accesso, ecc..

Attribuzione dei coefficienti correttivi al fabbricato di cui ai beni oggetto di stima (deposito)				
Caratteristiche	Coefficienti correttivi	Note	particolari	sul cespite
ubicazione	1,000	zona		agricola
qualità complessiva	1,000	buona		
stato di conservazione	0,500	buona		
dotazione di servizi	1,000	esistenti		
impianti: esistenza e conservazione	0,500	esistenti		
vetustà dell'immobile	0,800	oltre	20	anni
distanza negozi, uffici pubblici	0,850	raggiungibili	a	piedi
distanza da infrastrutture secondarie	0,850	raggiungibili	a	piedi
distanza da parcheggi pubblici	1,000	prossimi		
rete viaria di accesso	1,000	facile		accesso

Sulla scorta dei coefficienti correttivi così attribuiti al valore medio zonale trovato per la zona centrale, il valore globale del coefficiente correttivo per l'immobile da stimare è così dato: coeff. = (1,00x1,00x0,50x1,00x0,50x0,80x0,85x0,85x1,00x1,00) = 0,15

Il coefficiente correttivo applicato al valore di mercato al metro quadrato riscontrato per gli immobili di analoga tipologia ubicati nella zona anzidetta restituisce l'effettivo valore di mercato al metro quadrato dell'immobile che concorre al lotto, ricercato attraverso il metodo di stima sintetico: V deposito) €/mq 237,50 x coeff. 0,15 = €/mq 35,63

Con riferimento alle superfici commerciali, il valore di mercato dell'unità è così calcolato: superficie commerciale (parte di deposito) particella n°340, foglio 74, Sub 4: PIANO TERRA (Superficie utile netta calpestabile + 10%Superficie utile netta calpestabile + 35% Portici/Patii):

$$\text{mq } 74,14 + 10\%74,14 + 35\%26,55 = 74,14 + 7,41 + 9,29 = \text{mq } 90,84$$

$$\text{mq } 90,84 \times \text{€/mq } 35,63 = \text{€ } 3.236,63$$

$$\text{- superficie commerciale complessiva} = \text{mq } 90,84$$

$$\text{- valore di mercato complessivo} = \text{€ } 3.236,63$$



Il metodo di stima analitico del valore di mercato dell'unità è calcolato sulla scorta della capitalizzazione del reddito annuo desumibile per esso. Dalla ricerca condotta in sito, per complessi residenziali aventi le medesime caratteristiche di quella in oggetto, cioè di un deposito in scarso stato di conservazione, si è riscontrato un canone locatizio mensile praticato pari a €/mq 1,00, che in un anno ammontano a €/mq 1,00 x 12 = €/mq 12,00.

In ragione della superficie commerciale calcolata per il cespite si ha che il valore della locazione annua per esso è pari a:

$$\text{mq } 90,84 \times \text{€/mq } 12,00 = \text{€ } 1.090,08$$

Detto canone, sul mercato in questione, si considera pagabile in rate mensili per cui, ad un tasso riscontrato pari al 5%, gli interessi passivi per posticipazione calcolati sul reddito annuo (Ra) dell'immobile risultano essere dati dalla formula:

$$\text{€ } 1.090,08 : 12 \times (12 + 11 + 10 + 9 + 8 + 7 + 6 + 5 + 4 + 3 + 2 + 1) \times 0,05 : 12 = \text{€ } 29,52$$

da cui il valore del reddito annuo lordo (Ra.L.) pari a:

$$\text{€ } 1.090,08 + \text{€ } 29,52 = \text{€ } 1.119,60$$

Tenuto conto che la pratica estimativa apprezza un'aliquota pari al 30% del Ra.L. il valore complessivo della somma delle spese ordinarie manutentive, IMU, tasse, ecc., il valore del reddito annuo netto (Ra.N.) da capitalizzare è pari a:

$$\text{€ } 1.119,60 + (\text{€ } 1.119,60 \times 0,30) = \text{€ } 1.455,48$$

Applicando il tasso di capitalizzazione del 3,00%, il valore del cespite per capitalizzazione è pari a:

$$\text{€ } 1.455,48 \times 100 : 3,00 = \text{€ } 48.516,00$$

Il valore di mercato come media dei valori ottenuti con i due procedimenti.

Dalla media matematica del valore di mercato desunto con i due metodi di stima, cioè quello sintetico e quello analitico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale oggetto di stima: (€ 3.236,63 + € 48.516,00) : 2 = € 25.876,32 (DEPOSITO)

Sulla scorta delle stime condotte per il bene oggetto del pignoramento il valore venale del complesso residenziale di cui si compone il lotto di vendita, di cui alla particella n°340, foglio 74, Sub 2, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), è così dato:

Valore venale complessivo del corpo C del lotto = € 25.876,32

Per la definizione del valore di mercato pregresso del bene oggetto di stima, riferito all'anno 2014, non si è potuto applicare il criterio della ricerca diretta per dati storici di compravendita. L'assenza di operatori immobiliari negli anni da considerare per la stima degli immobili non consente il reperimento di dati diretti.

Per tale ragione la stima del valore di mercato pregresso del cespite è stata effettuata attraverso il procedimento inverso del criterio di "attualizzazione" monetaria: sulla base dei coefficienti I.S.T.A.T. di trasformazione del potere di acquisto monetario dato il valore attuale è possibile risalire a quello pregresso e si è preso a riferimento il 2014.

Valore pregresso al 2014:

$$\text{immobile ad uso deposito:} = \text{€ } 25.876,32 / (\text{div.}) 1,049$$

$$= \text{€ } 24.667,61$$

Valore complessivo del corpo C del lotto

$$= \text{€ } 24.667,61$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	90,84	€ 35,63	€ 3.236,63



Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.876,32
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.876,32

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	81,29	€ 32.473,74	€ 32.473,74
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	45,21	€ 19.426,70	€ 19.426,70
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	90,84	€ 25.876,32	€ 25.876,32

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: **€77.776,76**

8.6 Regime fiscale della vendita

Le cessioni e gli acquisti di fabbricati ed immobili situate nel territorio dello Stato è generalmente soggetto ad Iva



QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchi, C.da Terranova, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchi, C.da Terranova, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchi, C.da Terranova, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Lotto: 002 - Terreno - C.da Terranova snc - Fg. 74, Part.IIa 167

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchi, C.da Terranova, snc

Note: Terreno - C.da Terranova snc - Pisticci (MT) - Fg. 74, Part.IIa 167

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ND

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: fog-

lio 74, particella 340, subalterno 4, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria C/2, classe 2, consistenza 84 MQ, superficie 90 MQ, rendita € 147,50

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Preso atto di quanto premesso e della documentazione prodotta dalla parte creditrice, acquisita presso la Cancelleria del Tribunale, e verificata la rispondenza dei dati relativi ai beni pignorati, ho avviato le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agencia del Territorio di Matera la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento distinti come di seguito riportati:

1. immobile sito in Pisticci (MT) – C.da Terranova snc: Fg. 74, Part.IIa 340, Sub. 2;
2. immobile sito in Pisticci (MT) – C.da Terranova snc: Fg. 74, Part.IIa 340, Sub. 3;
3. immobile sito in Pisticci (MT) – C.da Terranova snc: Fg. 74, Part.IIa 340, Sub. 4;

e ai terreni oggetto di pignoramento distinti come di seguito riportati:

1. terreno sito in Pisticci (MT): Fg. 74, Part.IIa 167;
2. terreno sito in Pisticci (MT):Fg. 74, Part.IIa 683.

Durante il sopralluogo effettuato in data 19/06/2021, dopo diversi rinvii richiesti dal proprietario, sig. _____, è stato possibile l'accesso agli immobili e ai terreni oggetto di pignoramento,



alla presenza del proprietario presente in loco, come risulta da verbale di pari data. Constatata l'ubicazione degli immobili in questione nell'ambito del territorio del Comune di Pisticci (Matera), nonché le condizioni ambientali esterne provate attraverso il rilievo fotografico riprodotto nella presente relazione di consulenza, ed effettuata infine l'attività di rilievo allo scopo di accertare l'effettiva consistenza metrica e qualitativa dell'immobile in rapporto anche alle planimetrie catastali allegata, ho ritenuto sufficienti i dati rilevati in sito in seguito allo svolgimento di n°1 sopralluogo, interno ed esterno, in data 19/06/2021. Gli immobili oggetto di pignoramento constano di un solo cespite facente parte di un locale di un unico livello per uso abitativo, sito in C.da Terranova snc nel Comune di Pisticci (Matera). Gli immobili hanno l'accesso da C.da Terranova. E' una zona agricola suburbana tra il centro urbano di Pisticci e il borgo rurale di Tinchi (frazione di Pisticci), caratterizzata da presenza di attività agricola.

L'unità immobiliare è individuata in:

- una unità immobiliare ad uso abitativo di categoria catastale A/4 "abitazioni di tipo popolare" in area suburbana - agricola sita al piano terra, con accesso da C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), identificata alla particella n°340, foglio 74, Sub 2, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), come evidenziato dalla mappa allegata. L'immobile è adiacente e collegato tramite portico alle unità immobiliari ad uso abitativo site al piano terra e di altro proprietario.
- una unità immobiliare ad uso abitativo di categoria catastale A/4 "abitazioni di tipo popolare" in area suburbana - agricola sita al piano terra, con accesso da C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), identificata alla particella n°340, foglio 74, Sub 3, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), come evidenziato dalla mappa allegata. L'immobile è adiacente e collegato tramite portico alle unità immobiliari ad uso abitativo site al piano terra e di altro proprietario.
- una unità immobiliare ad uso produttivo di categoria catastale C/2 "locali di deposito e magazzini" in area suburbana - agricola sita al piano terra, con accesso da C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), identificata alla particella n°340, foglio 74, Sub 4, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), come evidenziato dalla mappa allegata. L'immobile è adiacente e collegato tramite portico alle unità immobiliari ad uso abitativo site al piano terra e di altro proprietario.

Gli immobili oggetto di perizia dall'area di pertinenza hanno accesso da cancello su strada, sorge nell'ambito della zona denominata Extraurbana - Codice di zona R1 - Microzona catastale n. 3 - del Comune di Pisticci (Matera). L'area è a destinazione residenziale/agricola con abitazioni di tipo popolare. L'area su cui insiste il fabbricato rientra nella perimetrazione della zona agricola cittadina. La zona è a traffico normale; è di facile accessibilità e fruibilità e può essere facilmente raggiunta dalla zona urbana. La zona è ben servita dai servizi. I terreni sono ubicati in C.da Terranova. E' una zona agricola suburbana tra il centro urbano di Pisticci e il borgo rurale di Tinchi (frazione di Pisticci), caratterizzata da presenza di attività agricola.

I terreni in area suburbana - agricola, siti in C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), sono individuati in:

- un terreno sito in Pisticci (MT): Fg. 74, Part.IIa 167, di qualità catastale "seminativo arboreo" di classe 4;
- un terreno sito in Pisticci (MT): Fg. 74, Part.IIa 683, di qualità catastale "uliveto" di classe 2.

Nel Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Pisticci (MT) la zona ove sono presenti gli immobili è definita agricola. E' una zona suburbana tra il centro abitato di Pisticci e il borgo rurale di Tinchi che ha assunto un ruolo importante per la presenza del presidio ospedaliero dell'Asm.

Caratteristiche zona: extraurbana (agricola) normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici postali (Sufficiente), Uffici bancari (Sufficiente), Servizi sanitari - ASM (Buona), Attività commerciali varie (Buona), Uffici comunali (Sufficiente), Scuole di ogni ordine e grado (Sufficiente), Farmacia (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: AGRICOLE - BALNEARI - TURISTICHE - SERVIZI OSPEDALIERI



Importanti centri limitrofi: MATERA - OSPEDALE TINCHI - PISTICCI - POLICORO.

Attrazioni paesaggistiche: Nel territorio comunale si confrontano tre diverse configurazioni ambientali: le pendici delle colline interne, le aree vallive del Basento e del Cavone, la fascia dei depositi marini e del litorale..

Attrazioni storiche: 1) Centro storico di Pisticci: Il cuore del paese è diviso in vari quartieri piuttosto caratteristici. L'elemento fondamentale che li rende ancora più accattivanti è la luce, particolare grazie al col.

Principali collegamenti pubblici: Autolinee Sufficiente

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

il terreno che configura il lotto di vendita identificato al catasto al Fg. 74, Part.lla 167 è di quelli ad uso agricolo – seminativo arborato, avente caratteristiche e peculiarità che non lo differenziano dalle caratteristiche ordinarie derivanti dai dati assumibili dal mercato delle compravendite per terreni simili nel Comune di Pisticci (Matera).

Il terreno oggetto di perizia sorge nell'ambito della zona denominata Extraurbana - Codice di zona R1 - Microzona catastale n. 3 - del Comune di Pisticci (Matera). L'area è a destinazione seminativo arborato. L'area su cui insiste il terreno rientra nella perimetrazione della zona agricola cittadina. La zona è a traffico normale; è di facile accessibilità e fruibilità e può essere facilmente raggiunta dalla zona urbana. La zona è ben servita dai servizi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ND

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **211,00**
il terreno risulta di forma

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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



QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchi, C.da Terranova, snc

Note: Terreno - C.da Terranova snc - Pisticci (MT) - Fg. 74, Part.IIa 167

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Fiscale: ND

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

fog-

lio 74, particella 340, subalterno 4, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria C/2, classe 2, consistenza 84 MQ, superficie 90 MQ, rendita € 147,50

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: A

Dati catastali:

foglio 74,

particella 340, subalterno 4, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, categoria C/2, classe 2, consistenza 84 MQ, superficie 90 MQ, rendita € 147,50

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di

- Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.



QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato**QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO****PRATICHE EDILIZIE:****Conformità edilizia:**

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA E - parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli e forestali
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE GENERALE AL P.R.G. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Integrate dalle prescrizioni contenute nella delibera di Giunta Regionale n. 4219 del 3 luglio 1990 - Adeguamento ai sensi della Legge Regionale n. 19/99

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Libero

Note: Libero da persone, nella disponibilità del proprietario sig.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.



Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

Nessuna.

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:



QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il terreno oggetto di pignoramento ha la consistenza - superficie catastale - di mq 211,00 (seminativo arborato).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	211,00	1,00	211,00
		211,00		211,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 1

Zona: Pisticci

Tipo di destinazione:

Tipologia: terreno

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.45

Valore di mercato max (€/mq): 2.52

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Ai fini della stima economica del bene costituente il lotto di vendita sono stati condotti tre distinti procedimenti di ricerca del valore monetario in ragione dell'esistenza di cespiti il cui valore è quello che il mercato apprezza per ettaro di terreni agricoli della stessa tipologia, frequente nella zona.

Poiché il terreno che configura il lotto di vendita identificato al catasto al Fg. 74, Part.IIa 167 è di quelli ad uso agricolo – seminativo arborato, avente caratteristiche e peculiarità che non lo differenziano dalle caratteristiche ordinarie derivanti dai dati assumibili dal mercato delle compra-



vendite per terreni simili nel Comune di Pisticci (Matera), la stima del valore di mercato è stata condotta sulla scorta di una ordinarietà configurata dalla media zonale riscontrata per terreni agricoli ubicati nella microzona catastale n°3 - codice di zona R1 – zona Extra urbana/Pianura di Metaponto - Suburbana/Borgo rurale Tinchi, zona agricola a destinazione residenziale/produttiva agricola, con presenza di terreni agricoli. Il valore di mercato dei terreni che concorre a formare il lotto di vendita è stato ricercato con l'applicazione di tre distinti criteri. Un primo metodo per la verifica del valore di un terreno nasce dal confronto con il mercato. Sono state effettuate delle compravendite di terreni agricoli simili a quello del lotto in vendita nella stessa zona. I dati riscontrati sul territorio sono quelli reperiti presso gli operatori economici, confrontati anche con le indicazioni ottenute dai sensali del luogo, per azioni di compravendita effettuate negli ultimi tre anni per terreni agricoli, che hanno apprezzato un valore di mercato della superficie commerciale pari a circa € 1,45 al metro quadrato. È necessario ponderare il valore dei terreni simili, alla luce delle caratteristiche del terreno in vendita.

$$V \text{ terreno} = V_{\text{max}} * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$$

V_{max} = valore massimo di mercato rilevato in un determinato ambito territoriale
 K_i = coefficiente numerico

SEMINATIVO

FERTILITA'		GIACITURA		ACCESSO	
OTTIMA	1,00	PIANEGGIANTE	1,00	BUONO	1,00
BUONA	0,90	ACCLIVE	0,95	SUFFICIENTE	0,95
DISCRETA	0,80	MEDIOCRE	0,90	INSUFFICIENTE	0,90
FORMA		UBICAZIONE		AMPIEZZA	
REGOLARE	1,00	ECCELLENTE	1,00	MEDIO APP.	1,00
NORMALE	0,95	NORMALE	0,95	PICCOLO APP.	0,95
PENALIZZANTE	0,90	CATTIVA	0,90	GRANDE APP.	0,90

$$V \text{ terreno} = \text{€}/\text{mq} 1,45 * 211,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 0,95 = \text{€} 276,12$$

Considerato che allo stato attuale, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare “i valori agricoli medi” di riferimento tenendo conto, però, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno stesso. Le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre le caratteristiche intrinseche sono specifiche del bene in esame. Pertanto, un secondo metodo impiegato è quello dei Vam, Valori agricoli medi. Tali valori sono stabiliti da Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio appositamente per valutare il valore dei terreni. La tabella dei valori agricoli medi per ettaro espressi in € valevoli per l'anno 2018 riporta per un terreno "seminativo arborato" nella zona di Pisticci un valore pari ad €/ha 8.400,00. Dall'esame del quadro d'insieme, risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €/mq 0,84, che si ritiene di aumentare congruamente rispetto alla fattispecie del terreno in questione, in quanto per analogia, nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità, il valore viene triplicato (art. 45, comma 2, lett. d del D.P.R. 327/2001).

$$\text{€} 0,84/\text{mq} * 3 = \text{€} 2,52/\text{mq}$$

$$\text{mq} 211,00 * 2,52 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} 531,72$$

Un terzo metodo calcola il valore del terreno sulla base del reddito dominicale, e cioè il valore catastale attribuito ad un terreno. È possibile calcolare il valore del terreno sulla base del reddito dominicale, e cioè il valore catastale attribuito ad un campo utile come base per il calcolo



delle tasse.

$$€ 0,38 + € 0,095 = € 0,475 * 90 = € 42,75$$

Il valore medio tra i tre metodi riporta un valore del terreno del lotto pari a:

$$(€ 276,12 + € 531,72 + € 42,75) / 3 = € 283,53$$

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PROVINCIA DI MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PROVINCIA DI MATERA;

Uffici del registro di PROVINCIA DI MATERA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI PISTICCI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE (Anno 2021 - Semestre 1);

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

€ 1,45/mq

€ 2,52/mq ;

Altre fonti di informazione: Valore agricolo medio (V.A.M.) - MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI PISTICCI (MATERA).

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

LOTTO

002

Ai fini della stima economica del bene costituente il lotto di vendita sono stati condotti tre distinti procedimenti di ricerca del valore monetario in ragione dell'esistenza di cespiti il cui valore è quello che il mercato apprezza per ettaro di terreni agricoli della stessa tipologia, frequente nella

zona.

Poiché il terreno che configura il lotto di vendita identificato al catasto al Fg. 74, Part.IIa 167 è di quelli ad uso agricolo – seminativo arborato, avente caratteristiche e peculiarità che non lo differenziano dalle caratteristiche ordinarie derivanti dai dati assumibili dal mercato delle compravendite per terreni simili nel Comune di Pisticci (Matera), la stima del valore di mercato è stata condotta sulla scorta di una ordinarietà configurata dalla media zonale riscontrata per terreni agricoli ubicati nella microzona catastale n°3 - codice di zona R1 – zona Extra urbana/Pianura di Metaponto - Suburbana/Borgo rurale Tinchi, zona agricola a destinazione residenziale/produttiva agricola, con presenza di terreni agricoli. Il valore di mercato dei terreni che concorre a formare il lotto di vendita è stato ricercato con l'applicazione di tre distinti criteri.

Un primo metodo per la verifica del valore di un terreno nasce dal confronto con il mercato. Sono state effettuate delle compravendite di terreni agricoli simili a quello del lotto in vendita nella stessa zona. I dati riscontrati sul territorio sono quelli reperiti presso gli operatori economici, confrontati anche con le indicazioni ottenute dai sensali del luogo, per azioni di compravendita effettuate negli ultimi tre anni per terreni agricoli, che hanno apprezzato un valore di mercato della superficie commerciale pari a circa € 1,45 al metro quadrato. È necessario ponderare il valore dei terreni simili, alla luce delle caratteristiche del terreno in vendita.



$$V \text{ terreno} = V_{\max} * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$$

V_{\max} = valore massimo di mercato rilevato in un determinato ambito territoriale

K_i = coefficiente numerico

SEMINATIVO

FERTILITA'		GIACITURA		ACCESSO	
OTTIMA	1,00	PIANEGGIANTE	1,00	BUONO	1,00
BUONA	0,90	ACCLIVE	0,95	SUFFICIENTE	0,95
DISCRETA	0,80	MEDIOCRE	0,90	INSUFFICIENTE	0,90
FORMA		UBICAZIONE		AMPIEZZA	
REGOLARE	1,00	ECCELLENTE	1,00	MEDIO APP.	1,00
NORMALE	0,95	NORMALE	0,95	PICCOLO APP.	0,95
PENALIZZANTE	0,90	CATTIVA	0,90	GRANDE APP.	0,90

$$V \text{ terreno} = \text{€}/\text{mq} \ 1,45 * 211,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,95 * 0,95 = \text{€ } \mathbf{276,12}$$

Considerato che allo stato attuale, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" di riferimento tenendo conto, però, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno stesso. Le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre le caratteristiche intrinseche sono specifiche del bene in esame. Pertanto, un secondo metodo impiegato è quello dei Vam, Valori agricoli medi. Tali valori sono stabiliti da Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio appositamente per valutare il valore dei terreni. La tabella dei valori agricoli medi per ettaro espressi in € valevoli per l'anno 2018 riporta per un terreno "seminativo arborato" nella zona di Pisticci un valore pari ad €/ha 8.400,00. Dall'esame del quadro d'insieme, risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €/mq 0,84, che si ritiene di aumentare congruamente rispetto alla fattispecie del terreno in questione, in quanto per analogia, nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità, il valore viene triplicato (art. 45, comma 2, lett. d del D.P.R. 327/2001).

$$\text{€ } 0,84/\text{mq} * 3 = \text{€ } 2,52/\text{mq}$$

$$\text{mq } 211,00 * 2,52 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{531,72}$$

Un terzo metodo calcola il valore del terreno sulla base del reddito dominicale, e cioè il valore catastale attribuito ad un terreno. È possibile calcolare il valore del terreno sulla base del reddito dominicale, e cioè il valore catastale attribuito ad un campo utile come base per il calcolo delle tasse.

$$\text{€ } 0,38 + \text{€ } 0,095 = \text{€ } 0,475 * 90 = \text{€ } \mathbf{42,75}$$

Il valore medio tra i tre metodi riporta un valore del terreno del lotto pari a:
 $(\text{€ } 276,12 + \text{€ } 531,72 + \text{€ } 42,75) / 3 = \text{€ } 283,53$



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	211,00	€ 2,52	€ 531,72
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 283,53
Valore complessivo diritto e quota			€ 283,53

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	211,00	€ 283,53	€ 283,53

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€283,53**

8.6 Regime fiscale della vendita

Le cessioni e gli acquisti

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchi, C.da Terranova, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ND

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Lotto: 003 - Terreno - C.da Terranova snc - Fg. 74, Part.IIa 683

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchi, C.da Terranova, snc

Note: Terreno - C.da Terranova snc - Pisticci (MT) - Fg. 74, Part.IIa 683

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: T

og-

lio 74, particella 683, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, classe 2, consistenza 1173 MQ

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Preso atto di quanto premesso e della documentazione prodotta dalla parte creditrice, acquisita presso la Cancelleria del Tribunale, e verificata la rispondenza dei dati relativi ai beni pignorati, ho avviato le operazioni peritali preliminari acquisendo presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Matera la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento distinti come di seguito riportati:

1. immobile sito in Pisticci (MT) – C.da Terranova snc: Fg. 74, Part.IIa 340, Sub. 2;
2. immobile sito in Pisticci (MT) – C.da Terranova snc: Fg. 74, Part.IIa 340, Sub. 3;
3. immobile sito in Pisticci (MT) – C.da Terranova snc: Fg. 74, Part.IIa 340, Sub. 4;

e ai terreni oggetto di pignoramento distinti come di seguito riportati:

1. terreno sito in Pisticci (MT): Fg. 74, Part.IIa 167;
2. terreno sito in Pisticci (MT): Fg. 74, Part.IIa 683.

Durante il sopralluogo effettuato in data 19/06/2021, dopo diversi rinvii richiesti dal proprietario, sig. _____ è stato possibile l'accesso agli immobili e ai terreni oggetto di pignoramento,



alla presenza del proprietario presente in loco, come risulta da verbale di pari data. Constatata l'ubicazione degli immobili in questione nell'ambito del territorio del Comune di Pisticci (Matera), nonché le condizioni ambientali esterne provate attraverso il rilievo fotografico riprodotto nella presente relazione di consulenza, ed effettuata infine l'attività di rilievo allo scopo di accertare l'effettiva consistenza metrica e qualitativa dell'immobile in rapporto anche alle planimetrie catastali allegata, ho ritenuto sufficienti i dati rilevati in sito in seguito allo svolgimento di n°1 sopralluogo, interno ed esterno, in data 19/06/2021. Gli immobili oggetto di pignoramento constano di un solo cespite facente parte di un locale di un unico livello per uso abitativo, sito in C.da Terranova snc nel Comune di Pisticci (Matera). Gli immobili hanno l'accesso da C.da Terranova. E' una zona agricola suburbana tra il centro urbano di Pisticci e il borgo rurale di Tinchi (frazione di Pisticci), caratterizzata da presenza di attività agricola.

L'unità immobiliare è individuata in:

- una unità immobiliare ad uso abitativo di categoria catastale A/4 "abitazioni di tipo popolare" in area suburbana - agricola sita al piano terra, con accesso da C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), identificata alla particella n°340, foglio 74, Sub 2, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), come evidenziato dalla mappa allegata. L'immobile è adiacente e collegato tramite portico alle unità immobiliari ad uso abitativo site al piano terra e di altro proprietario.
- una unità immobiliare ad uso abitativo di categoria catastale A/4 "abitazioni di tipo popolare" in area suburbana - agricola sita al piano terra, con accesso da C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), identificata alla particella n°340, foglio 74, Sub 3, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), come evidenziato dalla mappa allegata. L'immobile è adiacente e collegato tramite portico alle unità immobiliari ad uso abitativo site al piano terra e di altro proprietario.
- una unità immobiliare ad uso produttivo di categoria catastale C/2 "locali di deposito e magazzini" in area suburbana - agricola sita al piano terra, con accesso da C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), identificata alla particella n°340, foglio 74, Sub 4, del N.C.E.U. del Comune di Pisticci (Matera), come evidenziato dalla mappa allegata. L'immobile è adiacente e collegato tramite portico alle unità immobiliari ad uso abitativo site al piano terra e di altro proprietario.

Gli immobili oggetto di perizia dall'area di pertinenza hanno accesso da cancello su strada, sorge nell'ambito della zona denominata Extraurbana - Codice di zona R1 - Microzona catastale n. 3 - del Comune di Pisticci (Matera). L'area è a destinazione residenziale/agricola con abitazioni di tipo popolare. L'area su cui insiste il fabbricato rientra nella perimetrazione della zona agricola cittadina. La zona è a traffico normale; è di facile accessibilità e fruibilità e può essere facilmente raggiunta dalla zona urbana. La zona è ben servita dai servizi. I terreni sono ubicati in C.da Terranova. E' una zona agricola suburbana tra il centro urbano di Pisticci e il borgo rurale di Tinchi (frazione di Pisticci), caratterizzata da presenza di attività agricola.

I terreni in area suburbana - agricola, siti in C.da Terranova snc - Pisticci (Matera), sono individuati in:

- un terreno sito in Pisticci (MT): Fg. 74, Part.IIa 167, di qualità catastale "seminativo arboreo" di classe 4;
- un terreno sito in Pisticci (MT): Fg. 74, Part.IIa 683, di qualità catastale "uliveto" di classe 2.

Nel Regolamento Urbanistico vigente nel Comune di Pisticci (MT) la zona ove sono presenti gli immobili è definita agricola. E' una zona suburbana tra il centro abitato di Pisticci e il borgo rurale di Tinchi che ha assunto un ruolo importante per la presenza del presidio ospedaliero dell'Asm.

Caratteristiche zona: extraurbana (agricola) normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici postali (Sufficiente), Uffici bancari (Sufficiente), Servizi sanitari - ASM (Buona), Attività commerciali varie (Buona), Uffici comunali (Sufficiente), Scuole di ogni ordine e grado (Sufficiente), Farmacia (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: AGRICOLE - BALNEARI - TURISTICHE - SERVIZI OSPEDALIERI



Importanti centri limitrofi: MATERA - OSPEDALE TINCHI - PISTICCI - POLICORO.

Attrazioni paesaggistiche: Nel territorio comunale si confrontano tre diverse configurazioni ambientali: le pendici delle colline interne, le aree vallive del Basento e del Cavone, la fascia dei depositi marini e del litorale..

Attrazioni storiche: 1) Centro storico di Pisticci: Il cuore del paese è diviso in vari quartieri piuttosto caratteristici. L'elemento fondamentale che li rende ancora più accattivanti è la luce, particolare grazie al col.

Principali collegamenti pubblici: Autolinee Sufficiente

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

Il terreno che configura il lotto di vendita identificato al catasto al Fg. 74, Part.lla 683 è di quelli ad uso agricolo – uliveto, avente caratteristiche e peculiarità che non lo differenziano dalle caratteristiche ordinarie derivanti dai dati assumibili dal mercato delle compravendite per terreni simili nel Comune di Pisticci (Matera). Ha al suo interno un numero di circa 40 piante di ulivo e una pianta di limone.

Il terreno oggetto di perizia sorge nell'ambito della zona denominata Extraurbana - Codice di zona R1 - Microzona catastale n. 3 - del Comune di Pisticci (Matera). L'area è a destinazione seminativo arborato. L'area su cui insiste il terreno rientra nella perimetrazione della zona agricola cittadina. La zona è a traffico normale; è di facile accessibilità e fruibilità e può essere facilmente raggiunta dalla zona urbana. La zona è ben servita dai servizi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di V **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ND

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.173,00**

il terreno risulta di forma POLIGONALE

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Presenza di circa n. 40 alberi di ulivo ed una pianta di limone.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Millesimi di proprietà: 1000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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



QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchi, C.da Terranova, snc

Note: Terreno - C.da Terranova snc - Pisticci (MT) - Fg. 74, Part.IIa 683

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 74, particella 683, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, classe 2,

consistenza 1173 MQ

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: A

Dati catastali: foglio 74, particella 683, indirizzo C.DA TERRANOVA, SNC, piano TERRA, comune PISTICCI, classe 2, consistenza 1173 MQ

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 d - Piena proprietà

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato



QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA E - parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli e forestali
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE GENERALE AL P.R.G.- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Integrate dalle prescrizioni contenute nella delibera di Giunta Regionale n. 4219 del 3 luglio 1990 - Adeguamento ai sensi della Legge Regionale n. 19/99

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Libero

Note: Libero da persone, nella disponibilità del proprietario sig.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.



Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

Nessuna.

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori: Non specificato



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**Identificativo corpo: A - agricolo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il terreno oggetto di pignoramento ha la consistenza di mq 1.173,00 (uliveto).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	1.173,00	1,00	1.173,00
		1.173,00		1.173,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021 - 1

Zona: Pisticci

Tipo di destinazione:

Tipologia: terreno

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.1

Valore di mercato max (€/mq): 3.3

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

LOTTO

003

Ai fini della stima economica del bene costituente il lotto di vendita sono stati condotti tre distinti procedimenti di ricerca del valore monetario in ragione dell'esistenza di cespiti il cui valore è quello che il mercato apprezza per ettaro di terreni agricoli della stessa tipologia, frequente nella zona.

Poiché il terreno che configura il lotto di vendita identificato al catasto al Fg. 74, Part.IIa683 è di quelli ad uso agricolo – uliveto (con presenza di circa n. 40 piante di ulivo e di n. 1 pianta di limone), avente caratteristiche e peculiarità che non lo differenziano dalle caratteristiche ordinarie derivanti dai dati assumibili dal mercato delle compravendite per terreni simili nel Comune di Pisticci (Matera), la stima del valore di mercato è stata condotta sulla scorta di una ordinarietà configurata dalla media zonale riscontrata per terreni agricoli ubicati nella microzona catastale n°3 - codice di zona R1 – zona Extra urbana/Pianura di Metaponto - Suburbana/Borgo rurale Tinchì, zona agricola a destinazione residenziale/produttiva agricola, con presenza di terreni agricoli.

Il valore di mercato dei terreni che concorre a formare il lotto di vendita è stato ricercato con



l'applicazione di tre distinti criteri.

Un primo metodo per la verifica del valore di un terreno nasce dal confronto con il mercato. Sono state effettuate delle compravendite di terreni agricoli simili a quello del lotto in vendita nella stessa zona. I dati riscontrati sul territorio sono quelli reperiti presso gli operatori economici, confrontati anche con le indicazioni ottenute dai sensali del luogo, per azioni di compravendita effettuate negli ultimi tre anni per terreni agricoli, che hanno apprezzato un valore di mercato della superficie commerciale pari a circa € 3,00 al metro quadrato. È necessario ponderare il valore dei terreni simili, alla luce delle caratteristiche del terreno in vendita.

$$V_{\text{terreno}} = V_{\text{max}} * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$$

V_{max} = valore massimo di mercato rilevato in un determinato ambito territoriale
 K_i = coefficiente numerico

ULIVETO

ESPOSIZIONE		GIACITURA		ACCESSO	
BUONA	1,00	PIANEGGIANTE	1,00	BUONO	1,00
NORMALE	0,90	ACCLIVE	0,95	SUFFICIENTE	0,95
CARENTE	0,80	MEDIOCRE	0,90	INSUFFICIENTE	0,90
IRRIGUO		DENSITA' PIANTE		ETA'	
SI	1,00	ALTA	1,00	1/3 dall'impianto	1,00
NO	0,85	ORDINARIA-BASSA	0,80	Tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,90
				Oltre 2/3 dall'impianto	0,80

$$V_{\text{terreno}} = \text{€/mq } 3,00 * 1.173,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,80 * 0,90 = \text{€ } 2.533,68$$

Considerato che allo stato attuale, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" di riferimento tenendo conto, però, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno stesso. Le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre le caratteristiche intrinseche sono specifiche del bene in esame. Pertanto, un secondo metodo impiegato è quello dei Vam, Valori agricoli medi. Tali valori sono stabiliti da Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio appositamente per valutare il valore dei terreni. La tabella dei valori agricoli medi per ettaro espressi in € valevoli per l'anno 2018 riporta per un terreno "uliveto" nella zona di Pisticci un valore pari ad €/ha 11.000,00.

Dall'esame del quadro d'insieme, risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €/mq 1,10, che si ritiene di aumentare congruamente rispetto alla fattispecie del terreno in questione, in quanto per analogia, nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità, il valore viene triplicato (art. 45, comma 2, lett. d del D.P.R. 327/2001).

$$\text{€ } 1,10/\text{mq} * 3 = \text{€ } 3,30/\text{mq}$$

$$\text{mq } 1.173,00 * 3,30 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.870,90$$

Un terzo metodo calcola il valore del terreno sulla base del reddito dominicale, e cioè il valore catastale attribuito ad un terreno. È possibile calcolare il valore del terreno sulla base del reddito dominicale, e cioè il valore catastale attribuito ad un campo utile come base per il calcolo delle tasse.



$$€ 5,45 + € 1,36 = € 6,81 * 90 = € 612,90$$

Il valore medio tra i tre metodi riporta un valore del terreno del lotto pari a:
 $(€ 2.533,68 + € 3.870,90 + € 612,90) / 3 = € 2.339,16$

Al valore del terreno si attribuisce un valore aggiuntivo per la presenza degli alberi di ulivo in numero di circa 40, ipotizzando un importo medio a pianta pari a circa € 50,00:

$$€ 50,00/\text{cadauno} * 40 \text{ ulivi} = € 2.000,00$$

Pertanto il valore del lotto è pari a:
 $€ 2.339,16 + € 2.000,00 = € 4.339,16$

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di PROVINCIA DI MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PROVINCIA DI MATERA;

Uffici del registro di PROVINCIA DI MATERA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI PISTICCI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - AGENZIA DELLE ENTRATE (Anno 2021 - Semestre 1);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): uliveto
 € 1,45/mq
 € 2,52/mq ;

Altre fonti di informazione: Valore agricolo medio (V.A.M.) - MERCATO IMMOBILIARE - COMUNE DI PISTICCI (MATERA).

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

LOTTO

003

Ai fini della stima economica del bene costituente il lotto di vendita sono stati condotti tre distinti procedimenti di ricerca del valore monetario in ragione dell'esistenza di cespiti il cui valore è quello che il mercato apprezza per ettaro di terreni agricoli della stessa tipologia, frequente nella zona.

Poiché il terreno che configura il lotto di vendita identificato al catasto al Fg. 74, Part.IIa683 è di quelli ad uso agricolo – uliveto (con presenza di circa n. 40 piante di ulivo e di n. 1 pianta di limone), avente caratteristiche e peculiarità che non lo differenziano dalle caratteristiche ordinarie derivanti dai dati assumibili dal mercato delle compravendite per terreni simili nel Comune di Pisticci (Matera), la stima del valore di mercato è stata condotta sulla scorta di una ordinarietà configurata dalla media zonale riscontrata per terreni agricoli ubicati nella microzona ca-



tastale n°3 - codice di zona R1 – zona Extra urbana/Pianura di Metaponto - Suburbana/Borgo rurale Tinchi, zona agricola a destinazione residenziale/produttiva agricola, con presenza di terreni agricoli.

Il valore di mercato dei terreni che concorre a formare il lotto di vendita è stato ricercato con l'applicazione di tre distinti criteri.

Un primo metodo per la verifica del valore di un terreno nasce dal confronto con il mercato. Sono state effettuate delle compravendite di terreni agricoli simili a quello del lotto in vendita nella stessa zona. I dati riscontrati sul territorio sono quelli reperiti presso gli operatori economici, confrontati anche con le indicazioni ottenute dai sensali del luogo, per azioni di compravendita effettuate negli ultimi tre anni per terreni agricoli, che hanno apprezzato un valore di mercato della superficie commerciale pari a circa € 3,00 al metro quadrato. È necessario ponderare il valore dei terreni simili, alla luce delle caratteristiche del terreno in vendita.

$$V \text{ terreno} = V_{\max} * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$$

V_{\max} = valore massimo di mercato rilevato in un determinato ambito territoriale
 K_i = coefficiente numerico

ULIVETO

ESPOSIZIONE		GIACITURA		ACCESSO	
BUONA	1,00	PIANEGGIANTE	1,00	BUONO	1,00
NORMALE	0,90	ACCLIVE	0,95	SUFFICIENTE	0,95
CARENTE	0,80	MEDIOCRE	0,90	INSUFFICIENTE	0,90

IRRIGUO		DENSITA' PIANTE		ETA'	
SI	1,00	ALTA	1,00	1/3 dall'impianto	1,00
NO	0,85	ORDINARIA-BASSA	0,80	Tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	0,90
				Oltre 2/3 dall'impianto	0,80

$$V \text{ terreno} = \text{€}/\text{mq} 3,00 * 1.173,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,80 * 0,90 = \text{€} 2.533,68$$

Considerato che allo stato attuale, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" di riferimento tenendo conto, però, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno stesso. Le prime concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre le caratteristiche intrinseche sono specifiche del bene in esame. Pertanto, un secondo metodo impiegato è quello dei Vam, Valori agricoli medi. Tali valori sono stabiliti da Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio appositamente per valutare il valore dei terreni. La tabella dei valori agricoli medi per ettaro espressi in € valevoli per l'anno 2018 riporta per un terreno "uliveto" nella zona di Pisticci un valore pari ad €/ha 11.000,00. Dall'esame del quadro d'insieme, risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) di €/mq 1,10, che si ritiene di aumentare congruamente rispetto alla fattispecie del terreno in questione, in quanto per analogia, nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità, il valore viene triplicato (art. 45, comma 2, lett. d del D.P.R. 327/2001).

$$\text{€} 1,10/\text{mq} * 3 = \text{€} 3,30/\text{mq}$$

$$\text{mq} 1.173,00 * 3,30 \text{ €/mq} = \text{€} 3.870,90$$



Un terzo metodo calcola il valore del terreno sulla base del reddito dominicale, e cioè il valore catastale attribuito ad un terreno. È possibile calcolare il valore del terreno sulla base del reddito dominicale, e cioè il valore catastale attribuito ad un campo utile come base per il calcolo delle tasse.

$$€ 5,45 + € 1,36 = € 6,81 * 90 = € 612,90$$

Il valore medio tra i tre metodi riporta un valore del terreno del lotto pari a:
 $(€ 2.533,68 + € 3.870,90 + € 612,90) / 3 = € 2.339,16$

Al valore del terreno si attribuisce un valore aggiuntivo per la presenza degli alberi di ulivo in numero di circa 40, ipotizzando un importo medio a pianta pari a circa € 50,00:
 $€ 50,00 / \text{cadauno} * 40 \text{ ulivi} = € 2.000,00$

Pertanto il valore del lotto è pari a:
 $€ 2.339,16 + € 2.000,00 = € 4.339,16$

$$(€ 2.533,68 + € 3.870,90 + € 612,90) / 3 = € 2.339,16 + € 2.000,00 = € 4.339,16$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	1.173,00	€ 3,30	€ 3.870,90
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.339,16
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.339,16

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	1.173,00	€ 4.339,16	€ 4.339,16

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.339,16
---	-------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Le cessioni e gli acquisti di fabbricati ed immobili situate nel territorio dello Stato è generalmente soggetto ad Iva



QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Pisticci (MT) CAP: 75015 frazione: Zona agricola - Borgo rurale Tinchi, C.da Terranova, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: TRIVNN60C25G712M

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati

- a) Documentazione catastale identificativa;
- b) Piante catastali;
- c) Comunicazioni di sopralluogo;
- d) Verbale sopralluogo;
- e) Tavole fotografiche.

Data generazione:

04-12-2021

L'Esperto alla stima
Ingegnere ANGELA LISANTI

