
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **C.R.A. DI CASTELLANA GROTTI - CREDITO COOPERATIVO . SOC.
COOP.**

contro:

N° Gen. Rep. **38/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ingegnere ASSUNTA VIVIANA PISCIOTTA
Codice fiscale: PSCSNT66P55F052L
Studio in: VIA ETTORE MAIORANA 126 - 75100 MATERA
Email: viviana.pisciotta@yahoo.it
Pec: assuntaviviana.pisciotta@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cosenza, 5 - Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: terreno agricolo

Dati Catastali:

sezione censuaria G786 foglio 15, particella 738, qualità AA-Uliveto; AB-Agrumeto, classe AA-2; AB-1, superficie catastale AA-32are 85ca; AB-1ha 15are 65ca, reddito dominicale: € AA-15,27 AB-477,83, reddito agrario: € AA: 11,88; AB: 149,32

sezione censuaria G786 foglio 15, particella 739, qualità Frutteto, classe 1, superficie catastale 99 are, reddito dominicale: € 214,74 , reddito agrario: € 92,03

sezione censuaria G786 foglio 15, particella 740, qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie catastale 97 are 51 ca, reddito dominicale: € 141,01, reddito agrario: € 55,40

sezione censuaria G786 foglio 15, particella 117, qualità Frutteto, classe 1, superficie catastale 1ha 96are, reddito dominicale: € 425,15, reddito agrario: € 182,21

Corpo: B

Categoria: Fabbricato rurale: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

sezione censuaria G786 foglio 15, particella 835, qualità Fabbricato rurale, classe -, superficie catastale 40 are, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -.

Corpo: C

Categoria: Fabbricato rurale: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati Catastali:

catastale 40 are, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -.

Corpo: D

Categoria: Fabbricato rurale: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati Catastali:

sezione censuaria G786 foglio 15, particella 835, qualità Fabbricato rurale, classe -, superficie catastale 40 are, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -.

2. Stato di possesso

Bene: via Cosenza, 5 - Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo



Corpo: B
Possesso: Occupato con titolo

Corpo: C
Possesso: Occupato con titolo

Corpo: D
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cosenza, 5 - Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: -

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: D
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cosenza, 5 - Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: C.R.A. DI CASTELLANA GROTTI - CREDITO COOPERATIVO . SOC. COOP.
a cui s'è aggiunto EQUITALIA SUD SpA – procura a

Corpo: B
Creditori Iscritti: C.R.A. DI CASTELLANA GROTTI - CREDITO COOPERATIVO . SOC. COOP.
a cui s'è aggiunto EQUITALIA SUD SpA – procura a

Corpo: C
Creditori Iscritti: C.R.A. DI CASTELLANA GROTTI - CREDITO COOPERATIVO . SOC. COOP.
a cui s'è aggiunto EQUITALIA SUD SpA – procura a

Corpo: D
Creditori Iscritti: C.R.A. DI CASTELLANA GROTTI - CREDITO COOPERATIVO . SOC. COOP.
a cui s'è aggiunto EQUITALIA SUD SpA – procura a

5 Comproprietari

Beni: via Cosenza, 5 - Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A
Regime Patrimoniale: comunione beni
Comproprietari: Nessuno



Corpo: B

Regime Patrimoniale: comunione beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Regime Patrimoniale: comunione beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Regime Patrimoniale: comunione beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cosenza, 5 - Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cosenza, 5 - Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cosenza, 5 - Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro - Policoro (Matera) - 75025

Lotto: 001

Prezzo da libero/occupato: € 409.334,36 ≈ **€ 409.350,00**

(quattrocentodiecimilatrecentocinquanta/00 Euro)

Valore con decurtazione degli oneri gravanti, redazione APE corpo B e 15% della stima per immediatezza di vendita.



Beni in **Policoro (Matera)**
Località/Frazione **Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro**
via Cosenza, 5

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreno agricolo sito in Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro, via Cosenza n. 5

Note: Compendio di terreni coltivati a destinazione prevalente frutticola, agrumeti e frutteti (75,9 %), uliveto (6,1 %), orto irriguo (4,2 %) e seminativo irriguo (13,8 %), costituenti l'azienda agricola di di superficie complessiva pari a 5.81.01 ha della quale 5.41.01 ha occupata dal corpo A.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza: via Cosenza, 5 -75025 Policoro - Stato Civile:

coniugato - Regime Patrimoniale: comunione beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al Catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria G786 - foglio 15 - particella 738 - qualità AA-Uliveto; AB-Agrumeto, classe AA-2; AB-1 - superficie catastale AA-32are 85ca; AB-1ha 15are 65ca,

reddito dominicale: AA- € 15,27, AB- € 477,83, reddito agrario: AA: € 11,88; AB: € 149,32

Derivante da: n. 117 - Tabella di variazione del 13/12/2007 n. 70360.1/2007 in atti dal 13/12/2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3.10.2006 n.262.

Confini: Dati coerenti. Confina con particelle n. 117, 739, 835, 932.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria G786 - foglio 15 - particella 739 - qualità Frutteto, classe 1,

superficie catastale 99 are - reddito dominicale: € 214,74 - reddito agrario: € 92,03

Derivante da: n. 117 - Variazione d'ufficio del 21/02/1995 n. 13.2/1995 in atti dal 24/02/1995 MOD.26 n.23/89

Confini: Dati coerenti. Confina con n. 738, 932, 835, 922.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria G786 - foglio 15 - particella 740 - qualità Seminativo irriguo, classe 1

superficie catastale 97 are 51 ca - reddito dominicale: € 141,01 - reddito agrario: € 55,40

Derivante da: n. 117 - Variazione d'ufficio del 12/02/1996 n.25.1/1996 in atti dal 15/02/1996 MOD.26 n.169/89.



Confini: Non coerente con situazione reale: una parte della particella risulta destinata ad orto irriguo con presenza di serra, di superficie pari a circa 2.300 mq, con progetto approvato dal Settore Terzo-Servizio Urbanistica del Comune di Policoro (MT) il 29/03/2002, Concessione edilizia n. 55/2002. Confina con particelle n.835, 922, 425, 117.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria G786 - foglio 15 - particella 117 - qualità Frutteto - classe 1

superficie catastale 1ha 96are - reddito dominicale: € 425,15 - reddito agrario: € 182,21

Derivante da: Partita 2026 - Variazione d'ufficio del 21/02/1995 n. 13.2/1995 in atti dal 24/02/1996 MOD.26 n. 23/89

Confini: Dati coerenti. Confina con particelle nn.738, 425, 740, 835.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Una parte della particella 740 foglio 15 risulta destinata ad orto irriguo con presenza di serra, di superficie pari a circa 2.300 mq, con progetto approvato dal Settore Terzo-Servizio Urbanistica del Comune di Policoro (MT) il 29/03/2002, Concessione edilizia n. 55/2002.

Regolarizzabili mediante: Presentazione Modello26 per frazionamento e variazione colturale.

Descrizione delle opere da sanare: Dividere la qualità colturale della particella 740 in: Seminativo irriguo: 23 are; Orto irriguo: 74 are 51 ca.

Modello26 per frazionamento e variazione colturale particella 740 foglio 15: € 0,00

Note: Irregolarità riscontrata su particella 740 foglio 15

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro, via Cosenza, 5

Note: Parte del fondo destinato a fabbricato rurale, particella 835 di 40 are, a servizio dell'azienda agricola di occupato da fabbricato ad uso residenziale per la conduzione del fondo con superficie coperta pari a 194,44 mq.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria G786 - foglio 15 - particella 835 - qualità Fabbricato rurale, classe –

superficie catastale 40 are - reddito dominicale: € - reddito agrario: € -

Derivante da: n.740 - Variazione d'ufficio del 12/02/1996 n. 25.1/1996 in atti dal 15/02/1996 MOD.26 n. 169/89.

Confini: Confina con particelle 117, 738, 739, 740.

Sulla particella 835 del foglio 15, sono presenti fabbricati che, pur conservando la caratteristica di ruralità, non risultano denunciati al Catasto edilizio Urbano entro il termine di legge del 30/11/2012. Questi sono:



- Corpo B. Fabbricato abitazione a 2 piani fuori terra (A3-tipo economico)
- Corpo C. Capannone per attività produttive (D10)
- Corpo D. Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D10): Magazzino; Deposito attrezzi; Altri fabbricati di modeste dimensioni (pollaio, forno, porcilaia, casotto pozzo). Presente, inoltre, Tettoia chiusa su tre lati dai fabbricati della quale non è stata riscontrata presenza di permesso edilizio (non sanabile per presenza di vincolo paesaggistico)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento Mappale con rilievo topografico presso Catasto Terreni + 2 Pratiche denuncia fabbricati Docfa presso Catasto Urbano + pagamento sanzioni. Descrizione delle opere da sanare: Fabbricato abitazione 2 piani fuori terra (A3-tipo economico); Capannone per attività produttive (D10); Fabbricato con funzioni produttive connesse alle attività agricole (Magazzino D10); Fabbricato con funzione produttiva connesso alle attività agricole (Deposito D10); Altri modesti fabbricati per funzioni produttive connessi alle attività agricole (D10).

n.1 Pratica Pregeo di aggiornamento mappale: € 109,00

n.2 Pratiche Docfa di denuncia fabbricati: € 100,00

Sanzione amministrativa pari a circa 200 euro per ogni tipologia di fabbricato (1 tipo A3, 4 tipo D10): € 400,00

Compenso lordo attività professionale: rilievo topografico, aggiornamento mappale Pregeo, pratiche Docfa: € 2.500,00.

Oneri Totali: **€ 3.109,00**

Note: L'irregolarità insiste sulla particella 835 foglio 15.

Identificativo corpo: C.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro, via Cosenza, 5

Note: Parte del fondo nella particella 835 (40 ha) occupata da fabbricati di pertinenza alla conduzione dell'azienda agricola di Fabbricati agricoli

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:
beni

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria G786 - foglio 15 - particella 835 - qualità Fabbricato rurale, classe –
superficie catastale 40 are - reddito dominicale: € - reddito agrario: € -

Derivante da: n.740 - Variazione d'ufficio del 12/02/1996 n. 25.1/1996 in atti dal 15/02/1996
MOD.26 n. 169/89

Confina: con particelle 117, 738, 739, 740.

Note: I fabbricati presenti nella particella 835 del foglio 15, con carattere di ruralità, non risultano denunciati al Catasto edilizio Urbano entro il 30/11/2012.

Questi sono: Corpo B. Fabbricato abitazione a 2 piani fuori terra (A3-tipo economico) – Corpo C. Capannone per attività produttive (D10) – D. Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole: Magazzino (D10); Deposito (D10); Altri fabbricati (pollaio, forno, porcilaia, casotto pozzo – D10)); Tettoia chiusa su tre lati dai fabbricati della quale non è stata riscontrata



presenza di permesso edilizio (non sanabile per presenza di vincolo paesaggistico)
 Gli oneri per la regolarizzazione sono stati valutati nel corpo B.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro, via Cosenza, 5

Note: Parte del fondo nella particella 835 (40 ha) occupata da fabbricati per la conduzione dell'azienda agricola di : - Magazzino (D10) realizzato in data anteriore al 1981, superficie coperta 69,6 mq, struttura in muratura portante, tetto piano, Hinterna = 3,40 m, Hesterna = 3,60 m; - Deposito (D10) per attrezzi realizzato nel 1981, superficie coperta 69,6 mq, struttura in muratura portante, soletta su vespaio areato, tetto spiovente ad una falda, Hesterna sottofalda = 3,90/4,50m, Hinterna = 2,88/4,10 m; - Altri fabbricati di modeste dimensioni (D10) realizzati nel 1981: pollaio (superficie coperta 14,56 mq, struttura in muratura, tetto spiovente ad una falda Hinterna = 2,85/2,00 m, Hesterna = 3,25/2,40 m e recinto 17,92 mq); porcilaia (superficie coperta 15 mq, struttura in muratura, Hesterna < 3 m); forno (superficie coperta 13 mq, muratura facciavista, tetto spiovente Hesterna imposta = 2,20 m, Hesterna colmo = 2,50 m).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria G786 - foglio 15 - particella 835 - qualità Fabbricato rurale - classe -
 superficie catastale 40 are, reddito dominicale: € - reddito agrario: € -

Derivante da: n.740 - Variazione d'ufficio del 12/02/1996 n. 25.1/1996 in atti dal 15/02/1996
 MOD.26 n. 169/89

Confini: con particelle 117, 738, 739, 740.

Note: I fabbricati presenti nella particella 835 del foglio 15, con carattere di ruralità, non risultano denunciati al Catasto edilizio Urbano entro il 30/11/2012.

Questi sono: Corpo B. Fabbricato abitazione a 2 piani fuori terra (A3-tipo economico) – Corpo C. Capannone per attività produttive (D10) – D. Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole: Magazzino (D10); Deposito (D10); Altri fabbricati (pollaio, forno, porcilaia, casotto pozzo – D10)); Tettoia chiusa su tre lati dai fabbricati della quale non è stata riscontrata presenza di permesso edilizio (non sanabile per presenza di vincolo paesaggistico)

Gli oneri per la regolarizzazione sono stati valutati nel corpo B.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare di cui si tratta è costituito da un fondo terriero, con annessi fabbricati, a forma rettangolare di 5ha 81are 01ca (58.101 mq) con prevalente indirizzo frutticolo, situato in Contrada Bosco Soprano in agro di Policoro (MT) a Sud-Ovest del centro abitato ed a circa 3,5 km da centro paese, in zona agricola delimitata da aree miste artigianali e produttive. L'area si colloca nella Pianura del Metapontino, a circa 5 km dalla costa Jonica, tra i fiumi Sinni e Agri. Il terreno



caratteristico del fondo è sabbia argillosa di ottima fertilità residua. Vi si accede da strada comunale sia proveniendo dalla SS.106, dalla quale dista circa 1 km, che dalla strada comunale Tratturo del Re, dalla quale dista circa 700 m. Il fondo è delimitato dai canali idrici del consorzio di bonifica.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Policoro centro a circa 3,5 km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Vicinanza alla costa Jonica (circa 5 km dalla battigia).

Attrazioni storiche: Sito archeologico di Eraclea.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Terreno agricolo sito in Policoro (Matera), via Cosenza, 5

Occupato da _____ e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (Matera), via Cosenza, 5

Occupato da _____ e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: C

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (Matera), via Cosenza, 5

Occupato da _____ e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: D

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Policoro (Matera), via Cosenza, 5

Occupato da _____ e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- A favore del fondo identificato al foglio 15 mappale 117, da cui sono derivate le particelle costituenti il bene, di superficie pari a 3.300 mq. A rogito di Notaio Lacanna



Vincenzo registrato a Rotondella in data 14/08/1990 ai nn. 161/2, iscritto/trascritto presso il Ministero della Finanza - Conservatoria di Matera in data 21/08/1990 ai nn. 7729/6791. Trattasi di concessione in perpetuo di Servitù di Elettrodotto a favore dell'ENEL - compartimento di Napoli Distretto della Basilicata contro I per il passaggio di linea elettrica, manutenzione e esercizio, a fronte di pagamento di lit. 450.000. La nota è stata variata il 06/11/2002.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D

- A favore del fondo identificato al foglio 15 mappale 117, da cui sono derivate le particelle costituenti il bene, di superficie pari a 324 mq. Atto registrato a Matera-Prefettura in data 22/03/1985 ai nn. 1142/2 iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Matera in data 25/03/1985 ai nn. 1988/1621 ; Interessa tutte le particella del bene, in quanto derivata dalla particella 117 foglio 15. Nota di trascrizione variata in data 26/08/2003. Trattasi di occupazione definitiva a favore del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto per completamento della sistemazione idraulica del territorio a fronte di indennità pagata di Lit. 218.700.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D

- A favore del fondo identificato al foglio 15 mappale 117, da cui sono derivate le particelle costituenti il bene, superficie (mq), registrato dal Prefetto di Matera in data 22/12/1992 ai nn. 2747/- iscritto/trascritto nella Conservatoria Registri Immobiliari Matera in data 13/01/1993 ai nn. 231/208 ; Nota di trascrizione variata il 10/08/2002. Nota con la quale è stata imposta a favore del Demanio dello Stato-Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto e contro servitù pubblica perpetua e inamovibile di passaggio di acqua per lavori di ammodernamento impianto irriguo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di C.R.A. DI CASTELLANA GROTTI - CREDITO COOPERATIVO . SOC. COOP. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 155.000,00; Importo capitale: € 77.500,00 ; a rogito di Notaio Lacanna Vincenzo in data 13/06/2002 ai nn. 53139; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Matera in data 17/06/2002 ai nn. 4896/678 ; Note: Tutte le particelle del lotto: fg.15, pille 117, 738, 739, 740, 835.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

- Ipoteca legale attiva; a favore di: EQUITALIA SUD SpA contro Derivante da: Ipoteca legale scaturita da ruolo; Importo ipoteca: € 37.005,98; Importo capitale: € 18.502,99; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera in data 17/06/2008 ai nn. 5032/875

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di C.R.A. DI CASTELLANA GROTTI - CREDITO COOPERATIVO . SOC. COOP. e Equitalia Matera SpA contro I erivante da: Garanzia mutuo registrato presso l'Ufficio Giudiziario Tribunale di Matera in data 28/04/2015 ai



nn. 765; iscritto/trascritto presso la Conservatoria del Registri Immobiliari di Matera in data 11/05/2015 ai nn. 3599/2934;

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Descrizione onere: Vincolo di indivisibilità del fondo; a rogito di Zito Ferdinando in data 03/03/1978 ai nn. 81/81; Registrato a Matera in data 20/03/1978 ai nn. 693; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R. I.I. Matera in data 30/03/1978 ai nn. 1755/1538; Riscatto e Vincolo immobile Foglio 15 Particella 117, da cui sono derivate tutte le particelle oggetto di esecuzione: cessato il riservato dominio a favore dell'Ente per lo Sviluppo Agricolo in Basilicata, a favore di

, che ne acquista la piena proprietà con vincolo di indivisibilità, di inalienabilità **valida trenta anni pertanto decaduta**, eccetto all'Ente di Sviluppo o ad agricoltori idonei, con obbligo di sottoporre il prezzo di vendita, di impossibilità di affitto per trent'anni. Nota di trascrizione variata in data 30/07/2009.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Terreno agricolo sito in Policoro (Matera), via Cosenza, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: -

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

Identificativo corpo: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Policoro (Matera), via Cosenza, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Necessita redazione certificato APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

Identificativo corpo: C

Fabbricati per attività` agricole [D10] siti in Policoro (Matera), via Cosenza, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

Identificativo corpo: D

Fabbricati per attività` agricole [D10] siti in Policoro (Matera), via Cosenza, 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ;

Proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Latrecchina D. in data 19/11/1978 ai nn. 1714/11479 - registrato a Rotondella in data 06/12/1978 ai nn. 530/28 - trascritto presso Conservatoria RR.II. di Matera in data 09/12/1978 ai nn. 7175/6242.

Note: Atto di donazione da

dell'intero fondo plla 117 foglio 15 di 5,84,25 ha, da cui sono derivate tutte le particelle oggetto di esecuzione. Nota di trascrizione variata il 06-08-2009.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fondo agricolo sito in Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro, via Cosenza, 5

Numero pratica: Concessione opere edili rurali n.1/1981

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione a titolo gratuito, per il carattere di ruralità delle costruzioni.

Per lavori: Costruzione di fabbricato per abitazione, un deposito attrezzi, un pollaio, forno e casotto pozzo su precedente particella 117 foglio 15, ora particella 835 foglio 15.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/10/1980 al n. di prot. 10844



Rilascio in data 07/01/1981 al n. di prot. 1/1981

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La richiesta del/i certificato/i di agibilità e/o di abitabilità non è pervenuta al Comune di Policoro.

Dati precedenti relativi ai corpi: B, C, D.

Fondo agricolo sito in Contrada Bosco Soprano in Agro di Policoro, via Cosenza, 5

Numero pratica: Concessione edilizia n. 55/2002

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Il deposito in c.a. (superficie chiusa 165 mq e tettoia antistante 85 mq) è ubicato nella particella 835; la serra (circa 2.300 mq) su parte della particella 740 del foglio 15.

Per lavori: Costruzione di un deposito attrezzi agricoli e stivaggio frutta e per l'installazione di una serra in Agro di Policoro (Podere n. 752)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/05/2001 al n. di prot. 13.949

Rilascio in data 29/03/2002 al n. di prot. 55/2002

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La Concessione è stata rilasciata con la prescrizione al punto p) di richiedere il Certificato di abitabilità e/o agibilità ai sensi dell'art. 33 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Policoro. La richiesta di Certificato di Agibilità non risulta pervenuta agli Uffici del Terzo Settore del Comune di Policoro

Dati precedenti relativi ai corpi: A, C.

7.1 Conformità edilizia:

Fondo agricolo

Una parte della particella 740 foglio 15 risulta destinata ad orto irriguo con presenza di serra, di superficie pari a circa 2.300 mq, con progetto approvato dal Settore Terzo-Servizio Urbanistica del Comune di Policoro (MT) il 29/03/2002, Concessione edilizia n. 55/2002.

La difformità più che altro catastale è regolarizzabile mediante presentazione Modello26 per frazionamento e variazione colturale della particella 740 in Seminativo irriguo (23 are) e Orto irriguo (74 are 51 ca).

Modello26 per frazionamento e variazione colturale particella 740 foglio 15: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato per abitazione di tipo economico [A3]

Fabbricati per attività agricole (D10)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza dei Certificati di agibilità/abitabilità. Presso il Settore Terzo-Ufficio tecnico del Comune di Policoro non risultano pervenute le richieste per il rilascio dei Certificati di agibilità/abitabilità dei fabbricati realizzati.

Regolarizzabili mediante: Procedimento per il rilascio dei certificati

Descrizione delle opere da sanare: Certificati necessari per: corpo B - fabbricato abitazione; corpo C – capannone annesso all'attività agricola; corpo D - 1 deposito, 1 magazzino, altri fabbricati di modeste dimensioni (pollaio, forno, porcilaia)

Procedura richiesta certificato agibilità/abitabilità: € 1.800,00

Diritti segreteria e bolli: € 500,00

Oneri Totali: **€ 2.300,00**

Note: Irregolarità ed Oneri conteggiati a corpo per B, C, D

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B, C, D.



Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tettoia metallica abusiva di superficie 110 mq chiusa su tre lati dai fabbricati adiacenti (deposito e magazzino), non oggetto di autorizzazione da parte del Comune di Policoro, nella particella 835 del foglio 15.

Regolarizzabili mediante: Abuso non sanabile in seguito al Procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004. Obbligo di demolizione e ripristino dei luoghi a carico del proprietario.

Note: Difformità edilizia relativa alla particella 835 foglio 15. Oneri di regolarizzazione già valutati nella conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: C, D

7.2 Conformità urbanistica:**Terreno Agricolo (corpo A), Abitazione di tipo economico [A3] (corpo B), Fabbricati per attività agricole [D10] (corpi C, D)**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante Generale al Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 267 del 28-07-1999
Zona omogenea:	E1: Aree Agricole Normali
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Il fabbricato residenziale è di tipo rurale, ovvero serve alla conduzione del fondo; i fabbricati di tipo produttivo sono legati al fondo in quanto servono alla consunzione dello stesso. La costruzione degli stessi è stata concessa a titolo gratuito, in accordo alle norme U.T.E.; nel caso la ruralità non dovesse più sussistere il proprietario dovrà corrispondere al Comune gli oneri relativi alla trasformazione edilizia.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq (residenza); 0,04 mc/mq (pertinenze); 0,04 mc/mq (produttivo)
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	7 m (salvo volumi speciali ad uso produttivo)
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	896 mc (residenza); 391 mc (pertinenze); 2.324 mc (produttivo con vincolo di asservimento)
Altro:	Sussiste il vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004 e L.R. 50/93, come da Piano Paesistico del Metapontino



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Tutti i fabbricati sono conformi eccezion fatta per una tettoia non sanabile sotto l'aspetto della conformità paesaggistica

Note sulla conformità:**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tettoia metallica abusiva di superficie 110 mq chiusa su tre lati dai fabbricati adiacenti (deposito e magazzino), non oggetto di autorizzazione da parte del Comune di Policoro, nella particella 835 del foglio 15.

Regularizzabili mediante: Abuso non sanabile in seguito al Procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004. Obbligo di demolizione e ripristino dei luoghi a carico del proprietario.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione tettoia metallica, compreso ponteggio per esecuzione opere in sicurezza, trasporto e conferimento del materiale di risulta a discarica autorizzata - Riferimento Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Basilicata 2015.

Opere di demolizione: € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Note: Difficoltà urbanistico-edilizia relativa alla particella 835 foglio 15.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica: NO

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

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

Compendio di terreni coltivati a destinazione prevalente frutticola, agrumeti e frutteti (75,9 %), uliveto (6,1 %), orto irriguo (4,2 %) e seminativo irriguo (13,8 %), costituenti l'azienda agricola di superficie complessiva pari a 5.81.01 ha della quale 5.41.01 ha occupata dal corpo A.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: via Cosenza, 5 -75025 Policoro - Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: comunione beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54.101,00**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente sabbia argillosa

Sistemazioni agrarie frutteto (75,9%), uliveto (6,1%), orto irriguo (4,2%), seminativo irriguo (13,8%)

Sistemi irrigui presenti con sistema d'irrigazione e prelievo idrico dal pozzo del fondo

Colture erbacee no

Colture arboree alberi da frutto e uliveti

Selvicolture ortaggi e cereali

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Condizione discrete di manutenzione del fondo agricolo.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agrumeto	sup reale lorda	11.565,00	1,00	11.565,00
Frutteto	sup reale lorda	29.500,00	1,00	29.500,00
Seminativo irriguo	sup reale lorda	7.451,00	1,00	7.451,00
Orto irriguo	sup reale lorda	2.300,00	1,00	2.300,00
Uliveto irriguo	sup reale lorda	3.285,00	1,00	3.285,00
		54.101,00		54.101,00

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B**

Fabbricato abitativo realizzato nel 1981 con struttura in c.a. e rivestito con mattoni facciavista, tipologia casa colonica diffusa nella zona, disposto su due piani fuori terra, con tetto a doppia falda e sottotetto di altezza massima pari a 1,5 m, di superficie coperta pari a 194,44 mq. Dotato di ampio porticato a piano terra (73,44 mq) e balconi (81,44 mq). Al piano secondo si accede con un'ampia scala a doppia rampa in c.a. La superficie interna utile è pari a 190,38 mq, l'altezza interna è di circa 2,90 m. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice. Sono presenti adeguati impianti tecnologici, elettrico, idrico-fognante, riscaldamento invernale alimentato da caldaia e distribuito su radiatori a parete. Lo smaltimento degli scarichi idrici avviene nella fossa imhoff presente in adiacenza all'abitazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di **509,42 mq**

E' posta: su due piani fuori terra

E' identificata al n: particella 835 foglio 15

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato: non risultano ristrutturazioni comunicate presso gli uffici comunali.

Ha un'altezza interna di circa: 2,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani fuori terra + sottotetto non abitabile hmax=1,5 m

Piani complessivi 2 di cui fuori terra 2 e di cui interrati 0.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Pur se di non realizzazione recente, l'intero fabbricato risulta in un discreto stato manutentivo. Le finiture interne sono tipiche degli anni '80 e di modeste caratteristiche estetiche.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Norme UNI10750.

L'area scoperta della particella 835 foglio 15, risultante a CT Fabbricato rurale è considerata di pertinenza ai fabbricati esistenti e valutata con gli stessi parametri.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale a carattere abitazione rurale	sup reale netta	190,38	1,00	190,38
Muri interni	sup reale lorda	7,96	1,00	7,96
Muri esterni	sup reale lorda	35,20	0,50	17,60
Porticato	sup reale lorda	73,44	0,60	44,06



Soffitta h<1,5 m	sup reale lorda	121,00	1,00	0,00
Balconi comunicanti <25 mq	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
Balconi comunicanti supe >25 mq	sup reale lorda	56,44	0,10	5,64
		509,42		273,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Policoro (MT)

Tipologia: R1-Extraurbana-Pianura di Metaponto

Valore di mercato min (€/mq): 400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600

Accessori

B

1. Giardino

posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 850,3 mq - Destinazione urbanistica: pertinenza

Valore a corpo: **€ 27 654**

Note: La superficie coperta presente nella particella 835 foglio 15, destinata in CT a fabbricato rurale, è pari a circa 744,47 mq. La superficie scoperta è pertanto di $4.000 - 744,47 = 3.255,53$ mq. In proporzione alla destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, questa risulta di pertinenza per 26% (850,3 mq) al fabbricato abitazione e 74% ai fabbricati produttivi. In accordo alle norme UNI10750 l'area commerciale di pertinenza del fabbricato abitazione è calcolata come: $194,44 * 0,10 + 655,85 * 0,02 = 32,56$ mq

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

Fabbricato per attività agricola consistente di un Capannone in cemento armato e porticato/tettoia antistante realizzati nel 2002. Tetto spiovente a doppia falda con copertura in coppi altezza piano imposta pari a 4,2 m, altezza al colmo pari a 6,20 m. Soletta su vespaio aerato, pavimento rivestito in cemento. Finestre apribili sui muri verticali. Presenti adeguati impianti tecnologici funzionali all'attività.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **255,61**

E' posto al piano: stradale

L'edificio è stato costruito nel: 2002

Ha un'altezza interna di circa: 6,20/4,2 m

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: Condizioni discrete di manutenzione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Norma UNI 10750. Il calcolo delle aree di pertinenza relative a tutti i fabbricati produttivi insistenti sulla particella 835 foglio 15 è effettuato in questa sezione relativa al capannone principale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone per attività agricola-Hcolmo=6.20m	sup reale netta	150,00	1,00	150,00
Muri esterni	sup reale lorda	20,56	0,50	10,28
Tettoia/porticato	sup reale lorda	85,05	0,60	51,03
		255,61		211,31

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Policoro (MT)

Tipologia: R1-Extraurbana-Pianura di Metaponto

Valore di mercato min (€/mq): 200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 300

Accessori

C

1. Cortile

Posto al piano stradale composto da piazzali - Sviluppa una superficie complessiva di 2.405,00 mq - Destinazione urbanistica: Zona agricola

Valore a corpo: **€ 25 416**

Note: Di pertinenza ai fabbricati per attività agricole dei corpi C e D. La superficie coperta presente nella particella 835 foglio 15, destinata in CT a fabbricato rurale, è pari a circa 744,47 mq. La superficie scoperta è pertanto di $4.000 - 744,47 = 3.255,53$ mq. In proporzione alla destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, questa risulta di pertinenza per 26% (850,3 mq) al fabbricato abitazione e 74% (2.405,23 mq) ai fabbricati produttivi. In accordo alle norme UNI10750 l'area commerciale di pertinenza dei fabbricati produttivi è calcolata come: $550,03 * 0,10 + 1.855,2 * 0,02 = 92,11$ mq.



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

Parte del fondo ne

- Magazzino (D10) realizzato in data anteriore al 1981, superficie coperta 69,6 mq, struttura in muratura portante, tetto piano, Hinterna = 3,40 m, Hesterna = 3,60 m;
- Deposito (D10) per attrezzi realizzato nel 1981, superficie coperta 69,6 mq, struttura in muratura portante, soletta su vespaio areato, tetto spiovente ad una falda, Hesterna sottofalda = 3,90/4,50m, Hinterna = 2,88/4,10 m;
- Altri fabbricati di modeste dimensioni (D10) realizzati nel 1981: pollaio (superficie coperta 14,56 mq, struttura in muratura, tetto spiovente ad una falda Hinterna = 2,85/2,00 m, Hesterna = 3,25/2,40 m e recinto 17,92 mq); porcilaia (superficie coperta 15 mq, struttura in muratura, Hesterna < 3 m); forno (superficie coperta 13 mq, muratura facciavista, tetto spiovente Hesterna imposta = 2,20 m, Hesterna colmo = 2,50 m).

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** di**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **181,76**

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Condizione discreta di manutenzione sia dei fabbricati che del fondo agricolo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Norma UNI 10750. Il calcolo delle aree di pertinenza relative a tutti i fabbricati produttivi insistenti sulla particella 835 foglio 15 è effettuato nella sezione relativa al capannone principale (corpo C)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito attrezzi	sup reale netta	56,16	1,00	56,16
Muri esterni deposito	sup reale lorda	13,44	0,50	6,72
Magazzino	sup reale netta	56,16	1,00	56,16
Muri esterni magazzino	sup reale lorda	13,44	0,50	6,72
Pollaio	sup reale lorda	14,56	1,00	14,56
Porcilaia	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
Forno	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		181,76		168,32

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Policoro (MT)

Tipologia: R1-Extraurbana-Pianura di Metaponto



Valore di mercato min (€/mq): 200

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Commerciale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 300

Accessori

D

1. Rustico

posto al piano terra

Valore a corpo: € 0

Note:

Casotto pozzo: non è stato possibile verificare la presenza dell'autorizzazione in Regione all'emungimento dal pozzo.

Fossa imhoff: non è stato possibile verificare l'autorizzazione presso gli Uffici della Provincia agli scarichi idrici.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata condotta allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili, consistenti di fabbricato residenziale, fabbricati annessi alle attività produttive, appezzamenti agricoli con diverse qualità colturali in prevalenza frutteti.

Per quanto attiene i fabbricati, il metodo di stima è per *confronto di valori unitari*, attraverso la conoscenza del valore di beni simili a quello dell'oggetto di stima.

Il valore V è dato da:

$$V = Scomm * [Vunitario(1+Cc)]$$

con Scomm= Superficie commerciale, Vunitario= valore a metro quadro dell'immobile mediando i valori riscontrati dalle fonti, Cc=coefficiente correttivo in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

Cc=Sommatoria Ci ----> Ci funzione delle caratteristiche di Zona (posizionali, funzionali, estetiche) ed Edificio (sociali, conservazione, funzionali, estetiche).

Per i terreni, si ritiene opportuno procedere con il criterio di *stima a Valore di mercato* determinato con il criterio sintetico comparativo, facendo riferimento al mercato di terreni con stessa destinazione urbanistica nell'area estesa e limitrofa l'agro del comune di Policoro, ai Valori Fondiari Provinciali aggiornati desunti dai dati INEA e al Valore Agricolo Medio OMI dell'Agenzia delle Entrate, per poi tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima. Per queste ultime il valore unitario del fondo è ottenuto moltiplicando il Valore max ordinariamente rilevato per la specifica coltura nel determinato ambito comunale per un algoritmo contenente dei coefficienti numerici riferiti ai seguenti parametri:

FERTILITA', GIACITURA, ACCESSO, FORMA, UBICAZIONE, AMPIEZZA.

$$V_{fondo\ unitario} = V_{max} * K1 * K2... * Kn$$

con Ki = coefficiente numerico <1 definito, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

FERTILITA'	GIACITURA	ACCESSO	FORMA	UBICAZIONE	AMPIEZZA
Ottima 1	Pianeggiante 1	Buono 1	Regolare 1	Eccellente 1	Medio ap 1



Buona 0,95 | Acclive 0,975 | Suffic. 0,975 | Norm. 0,975 | Norm. 0,975 | Piccolo 0,975
 Discreta 0,9 | Mediocre 0,95 | Insuff. 0,95 | Penalizz. 0,95 | Cattiva 0,9 | Grande 0,95

CALCOLO

#Valori della tabella parametrica# - Seminativo/Orto irriguo, Frutteto/Agrumeto

FERTILITA':	Ottima	1	
GIACITURA:	Pianeggiante	1	
ACCESSO:	Buono	1	
FORMA:	Regolare	1	
UBICAZIONE:	Normale	0,975	
AMPIEZZA:	Medio	appezzamento	1

- ULIVETO -

FERTILITA':	Buona	0,95	
GIACITURA:	Pianeggiante	1	
ACCESSO:	Buono	1	
FORMA:	Regolare	1	
UBICAZIONE:	Normale	0,975	
AMPIEZZA:	Medio	appezzamento	1

SEMINATIVO/ORTO IRRIGUO- Vfondo unitario =

$$1,780 * 1 * 1 * 1 * 1 * 0,975 * 1 = 1,736 \text{ Euro/mq}$$

FRUTTETO/AGRUMETO- Vfondo unitario =

$$2,130 * 1 * 1 * 1 * 1 * 0,975 * 1 = 2,077 \text{ Euro/mq}$$

ULIVETO- Vfondo unitario =

$$1,100 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 0,975 * 1 = 1,019 \text{ Euro/mq}$$

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Policoro (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati OMI;
 Borsino del Mercato Immobiliare;
 Agenzie di Matera e Province limitrofe al Comune di Policoro;

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

Fabbricato a destinazione abitativa tipo economico= dati OMI: 400/600 Euro/mq;

Borsino Mercato Immobiliare: 373/560 Euro/mq; Agenzie Immobiliari di zona:
 700/800 Euro/mq.

Fabbricato a destinazione produttiva (magazzino)= dati OMI: 200/300 Euro/mq;

Borsino Mercato Immobiliare: 187/280 Euro/mq.

Terreno agricolo, qualità colturale Seminativo/Orto irriguo= dati VAM-OMI: 1,579
 Euro/mq; dati INEA: 0,800/1,780 Euro/mq.

Terreno agricolo, qualità colturale Frutteto/Agrumeto= dati VAM-OMI:
 1,278/2,133 Euro/mq; dati INEA: 1,780/2,133 Euro/mq.

Terreno agricolo, qualità colturale Uliveto= dati VAM-OMI: 1,056 Euro/mq; dati



INEA 1,100 Euro/mq.;

Altre fonti di informazione: Banca dati INEA del mercato fondiario del Ministero delle Politiche Agricole relativi al 2014.

8.3 Valutazione corpi:

A. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Si ritiene opportuno procedere con il criterio di stima a Valore di mercato determinato con il criterio sintetico comparativo, facendo riferimento al mercato di terreni con stessa destinazione urbanistica nell'area estesa e limitrofa l'agro del comune di Policoro, ai Valori Fondiari Provinciali aggiornati desunti dai dati INEA e al Valore Agricolo Medio OMI dell'Agenzia delle Entrate, per poi tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima. Per queste ultime il valore unitario del fondo è ottenuto moltiplicando il Valore max ordinariamente rilevato per la specifica coltura nel determinato ambito comunale per un algoritmo contenente dei coefficienti numerici riferiti ai seguenti parametri:

FERTILITA', GIACITURA, ACCESSO, FORMA, UBICAZIONE, AMPIEZZA.

Vfondo unitario = $V_{max} * K1 * K2 * \dots * Kn$

con K_i = coefficiente numerico <1 definito, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

FERTILITA'	GIACITURA	ACCESSO	FORMA	UBICAZIONE	AMPIEZZA
Ottima 1	Pianeggiante 1	Buono 1	Regolare 1	Eccellente 1	Medio app 1
Buona 0,95	Acclive 0,975	Sufficiente 0,975	Normale 0,975	Normale 0,975	Piccolo app 0,975
Discreta 0,9	Mediocre 0,95	Insufficiente 0,95	Penalizzante 0,95	Cattiva 0,9	Grande app 0,95

CALCOLO

#Valori della tabella parametrica#

- Seminativo/Orto irriguo, Frutteto/Agrumeto -

FERTILITA': Ottima 1

GIACITURA: Pianeggiante 1

ACCESSO: Buono 1

FORMA: Regolare 1

UBICAZIONE: Normale 0,975

AMPIEZZA: Medio appezzamento 1

- Uliveto -

FERTILITA': Buona 0,95

GIACITURA: Pianeggiante 1

ACCESSO: Buono 1

FORMA: Regolare 1

UBICAZIONE: Normale 0,975

AMPIEZZA: Medio appezzamento 1

SEMINATIVO/ORTO IRRIGUO- Vfondo unitario =

$1,780 * 1 * 1 * 1 * 1 * 0,975 * 1 = 1,736$ Euro/mq

FRUTTETO/AGRUMETO- Vfondo unitario =

$2,133 * 1 * 1 * 1 * 1 * 0,975 * 1 = 2,080$ Euro/mq

ULIVETO- Vfondo unitario =



$1,100 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 0,975 * 1 = 1,019 \text{ Euro/mq}$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Agrumeto	11.565,00	€ 2,08	€ 24.051,44
Frutteto	29.500,00	€ 2,08	€ 61.350,41
Seminativo irriguo	7.451,00	€ 1,74	€ 12.931,21
Orto irriguo	2.300,00	€ 1,74	€ 3.991,65
Uliveto irriguo	3.285,00	€ 1,02	€ 3.347,91
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.672,62
Valore corpo			€ 105.672,62
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.672,62
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.672,62

B. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il metodo di stima è per confronto di valori unitari, attraverso la conoscenza del valore di beni simili a quello dell'oggetto di stima.

Il valore V è dato da:

$$V = Scomm * [Vunitario * (1 + Cc)]$$

con Scomm= Superficie commerciale, Vunitario= valore a metro quadro dell'immobile mediando i valori riscontrati dalle fonti, Cc=coefficiente correttivo in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

Cc=Somatoria Ci ----> Ci funzione delle caratteristiche di Zona (posizionali, funzionali, estetiche) ed Edificio (sociali, conservazione, funzionali, estetiche).

Valori OMI - Provincia di Matera, Comune di Policoro - Codice zona R1

Microzona catastale n. 3 - Destinazione residenziale, Abitazione tipo economico - stato conservativo normale

Valore mercato Min/Max: 400/600 Euro/mq

Valore medio: 500 Euro/mq

Valori Borsino Immobiliare Min/Max: 373/560 Euro/mq; Valore Med: 467 Euro/mq

Valori Agenzie Immobiliari zona Min/Max: 700/800 Euro/mq; Valore medio: 750 Euro/mq.

VALORE MEDIO MAX = 653,33 Euro/mq

- Determinazione Coefficienti Ci -

Zona: caratteristiche posizionali (centralità, vicinanza aree commerciali): 0,0;

Zona: caratteristiche funzionali (positiva: fognatura, adduzione idrica, linea elettrica, telefono, gas, scuole, giardini, linee autobus, stazione ferroviaria, uffici pubblici, negozi e superm., impianti sportivi, cinema, circoli e ritrovi; negativa: tralicci elettrici, cimiteri, binari ferroviari, ospedali carceri, discoteche, stadio, industrie) 0,0;

Zona: caratteristiche estetiche (di visuale, di fruizione diretta) 0,0;

Edificio: caratteristiche funzionali (impianti: elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, telefonico, citofonico, condizionamento) 0,05;

Edificio caratteristiche estetiche (facciata, atrio condominiale, scala edifici, portone d'ingresso, progettista) 0,1;

Edificio: caratteristiche sociali (parametro: portiere, portone d'ingresso sempre chiuso,



videocitofono, recinzione proprietà condominiale, riunioni condominiali serene, cause penali e/o civili tra condomini) 0,0;

Edificio: conservazione (scale, facciate, tetto piano, copertura, struttura, impianti, parti comuni) 0,05;

Edificio: aspetti funzionali (illuminazione, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti, zone morte, ambienti deposito, qualità servizi, qualità cucina) 0,1;

Edificio: varianti estetiche (portone d'ingresso, porte interne, tinte e decori, pavimentazioni, piastrelle pareti w.c., piastrelle pareti cucina, rubinetteria, finestre, scuri, placche elettriche, altre rifiniture) 0,0

SOMMATORIA Ci = 0,3

Vunitario = 653,33 (1+0,3) = 849,33 Euro/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale a carattere abitazione rurale	190,38	€ 849,33	€ 161.695,45
Muri interni	7,96	€ 849,33	€ 6.760,67
Muri esterni	17,60	€ 849,33	€ 14.948,21
Porticato	44,06	€ 849,33	€ 37.424,88
Soffitta h<1,5 m	0,00	€ 849,33	€ 0,00
Balconi comunicanti <25 mq	7,50	€ 849,33	€ 6.369,98
Balconi comunicanti supe >25 mq	5,64	€ 849,33	€ 4.793,62
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.992,79
Valore corpo			€ 231.992,79
Valore Accessori			€ 27.654,00
Valore complessivo intero			€ 259.646,79
Valore complessivo diritto e quota			€ 259.646,79

C. Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Banca dati OMI - destinazione: commerciale - tipologia: Magazzini - stato conservativo: normale

Valore Mercato min/max: 200/300 €/mq

Valore di mercato del Borsino Immobiliare per Magazzini nella zona: 187,00 €/mq min, 280,00 €/mq max (media 233 €/mq).

Per il capannone si è scelta la media dei valori massimi, viste le caratteristiche costruttive, la realizzazione recente e lo stato di conservazione: 290,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone per attività agricola- Hcolmo=6.20m	150,00	€ 290,00	€ 43.500,00
Muri esterni	10,28	€ 290,00	€ 2.981,20
Tettoia/porticato	51,03	€ 290,00	€ 14.798,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.279,90
Valore corpo			€ 61.279,90
Valore Accessori			€ 25.416,00



Valore complessivo intero	€ 86.695,90
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.695,90

D. Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Rustico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Dati OMI - destinazione: commerciale - tipologia: Magazzini - stato conservativo: normale

Valore mercato min max: 200/300 €/mq

Superficie Lorda

Valore di mercato del Borsino Immobiliare per Magazzini nella zona: 187,00 €/mq min, 280,00 €/mq max (media 233 €/mq).

Per il Deposito, di realizzazione antecedente al 1980, si è considerata la media dei valori medi: 241,5 €/mq

Per il Magazzino, realizzato nel 1981, la media dei valori massimi: 290 €/mq .

Per il Pollaio il valore minimo: 193,5 €/mq

Per il Forno il valore medio: 241,5 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito attrezzi	56,16	€ 241,00	€ 13.534,56
Muri esterni deposito	6,72	€ 241,00	€ 1.619,52
Magazzino	56,16	€ 290,00	€ 16.286,40
Muri esterni magazzino	6,72	€ 290,00	€ 1.948,80
Pollaio	14,56	€ 193,50	€ 2.817,36
Porcilaia	15,00	€ 193,50	€ 2.902,50
Forno	13,00	€ 241,50	€ 3.139,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 42.248,64

Valore corpo € 42.248,64

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 42.248,64

Valore complessivo diritto e quota € 42.248,64

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Terreno agricolo	54.101,00	€ 105.672,62	€ 105.672,62
B	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino	273,15	€ 259.646,79	€ 259.646,79
C	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Cortile	211,31	€ 86.695,90	€ 86.695,90
D	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Rustico	168,32	€ 42.248,64	€ 42.248,64

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 74.139,59



Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.909,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 581.03
Redazione APE per Corpo B	€ -300,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 409.334,36
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ -

Allegati

Certificato destinazione urbanistica
 Visura catastale storica da documentazione ipocatastale
 Visura catastale attuale (n.5)
 Mappe catastali aggiornate e elaborate
 Mappa satellitare su ortofoto (n.2)
 Concessioni edilizie
 Verbale sopralluogo
 Documentazione fotografica
 Rilievo planimetrico e Piante dei Corpi B, C, D
 Comunicazione a debitore deposito perizia
 Comunicazione PEC Avv.izzo deposito perizia
 Proposta onorario e giustificativo spese

Data generazione:
 23-07-2016

L'Esperto alla stima
Ingegnere ASSUNTA VIVIANA PISCIOTTA

