
TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **17/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LABATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreni al foglio 32,
Lotto 002 - Terreni al foglio 47,
Lotto 003 - Terreni al foglio 31,
Lotto 004 - Terreni al foglio 41,
Lotto 005 - Terreni al foglio 32 e 42 ,
Lotto 006 - Terreni al foglio 45,
Lotto 007 - Terreni al foglio 9

Esperto alla stima: GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI
Codice fiscale: FLRGPP57R09A942F
Studio in: VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI
Telefono: 0835/877320
Email: giuseppe@filardi.it
Pec: giuseppe.filardi@geopec.it



BENI IN POMARICO (MT)
LOCALITÀ/FRAZIONE C/DA SAN LORENZO

LOTTO: 001 - TERRENI AL FOGLIO 32

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 - Fondo rustico al foglio n° 32 del Comune di Pomarico.

agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patri-

moniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a) il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 20, qualità Sem./Uliv., classe 2/4, superficie catastale 03.02.60, reddito dominicale: €

119,25/4,80, reddito agrario: € 63,13/6,40

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 48 ad Est con la p.lla 21 ad Ovest con le p.lle 46-47-49 e a Sud con la p.lla 21 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a) il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 21, qualità Pasc. Arb., classe 1, superficie catastale 1073.29, reddito dominicale: € 138,58, reddito agrario: € 110,86

Millesimi di proprietà di parti comuni:



Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 4 ad Est con le p.lle 60-34-40 ad Ovest con la p.lla 19 e a sud con la p.lla 21 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 32, qualità Sem., classe 3, superficie catastale 00.55.44, reddito dominicale: € 21,47, reddito agrario: € 11,45

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 22 ad Est con la p.lla 5 ad Ovest con le p.lle 60e 2 a Sud con le p.lle 40-59-56 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

) nato a il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 32, particella 34, comune Pomarico, categoria F/2, superficie 00.05.80

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con le p.lle 40 e 58, ad Est con la p.lla 40, ad Ovest con la p.lla 21 ed a Sud con le p.lle 40 e 52 del f.gl 32 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 40, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 01.95.00, reddito dominicale: € 85,60, reddito agrario: € 45,32

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con le p.lle 32 e 60, ad Est con le p.lle 63 e 59, a Ovest con le p.lle 58-34-52 ed a Sud con la p.lla 52 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a) il Diritto di proprietà



quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 45, qualità Pasc./Pasc. Cesp., classe 3/2, superficie catastale 00.08.65, reddito dominicale: € 0,85/0,04, reddito agrario: € 0,21/0,02

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 50, ad Est con la p.lla 21 ad Ovest con la p.lla 20 ed a Sud con la p.lla 49. del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a) il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 46, qualità Uliv. , classe 4, superficie catastale 00.04.45, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,51

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 47 ad Est con la p.lla 21, ad Ovest con la p.lla 20 ed a Sud con la p.lla 21 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a) il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 47, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 00.04.50, reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 1,05

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord ed Ovest con la p.lla 21 ad Est con la p.lla 20 e a Sud con la p.lla 46 del f.gl 32

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 48, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 02.24.70, reddito dominicale: € 98,64, reddito agrario: € 52,22

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord, Est d Ovest con la p.lla 21 a Sud con la p.lla 20 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:



Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 49, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 01.11.77, reddito dominicale: € 49,07, reddito agrario: € 25,98

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 20 ed a Est, Ovest e Sud con la p.lla 21 del f.gl 32

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a) il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 50, qualità Pasc. Arb., classe 1, superficie catastale 00.03.30, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,34

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 48 ad Est con la p.lla 21 ad Ovest con la p.lla 20 ed a Sud con la p.lla 45 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a) il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomerico, foglio 32, particella 52, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 06.02.85, reddito dominicale: € 264,64, reddito agrario: € 140,11

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con le p.lle 62-40-34-63-62, a Est con le p.lle 55 e 57 ad Ovest con la p.lla 21 e a Sud con le p.lle 53-54 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 53, qualità Sem./Pasc.Arb./Pasc., classe 2/1/3, superficie catastale 00.20.00, reddito dominicale: € 4,47, reddito agrario: € 2,73

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti co-



muni.

Confini:

Confina a Nord ed a Ovest con la p.lla 52 a Est con la p.lla 23 e a Sud con la p.lla 63 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a) il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 54, qualità Psc. Cesp., classe 2, superficie catastale 00.02.90, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,09

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 52 ed a Est, Ovest e Sud con la p.lla 23 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a) il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 55, qualità Pasc./Pasc.Cesp, classe 3/2, superficie catastale 00.03.95, reddito dominicale: € 0,27, reddito agrario: € 0,11

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con le p.lle 57 e 63 ad Est con la p.lla 23 a Ovest con la p.lla 52 e a Sud con le p.lle 23 e 54 del f.gl 32

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a) il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 56, qualità Uliv., classe 4, superficie catastale 04.37.70, reddito dominicale: € 67,82, reddito agrario: € 90,42

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 32 a Est con le p.lle 107-109-79-22 a Ovest la p.lla 63 e a Sud con le p.lle 63 e 57 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a) il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32,



particella 57, qualità Pasc., classe 3, superficie catastale 00.05.00, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,13

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 56 a Est con le p.lle 22 e 23 a Ovest con la p.lla 63 e a Sud con la p.lla 55 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 58, qualità Pasc. , classe 3, superficie catastale 00.09.25, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,24

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 60 a Est con la p.lla 40 ad Ovest con la p.lla 21 e a sud con la p.lla 34 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a) il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 59, qualità Uliv. , classe 4, superficie catastale 00.07.15, reddito dominicale: € 1,11, reddito agrario: € 1,48

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 32 a Est con la p.lla 56 a Ovest con la p.lla 40 a Sud con la p.lla 63 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

) nato a Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 60, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 00.33.58, reddito dominicale: € 14,74, reddito agrario: € 7,80

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con la p.lla 21 a Est con le p.lle 32 e 40 a Ovest con la p.lla 21 e a Sud con le p.lle 40 e 58 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna



Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

) nato a il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 62, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 00.02.85, reddito dominicale: € 1,25, reddito agrario: € 0,66

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord e Est con la p.lla 63 a Ovest con la p.lla 40 a Sud con la p.lla 52 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

) nato aDiritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 63, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 03.23.15, reddito dominicale: € 141,86, reddito agrario: € 75,10

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

Confina a Nord con le p.lle 59 e 56 a Est con le p.lle 56 e 57 a Ovest con la p.lla 40 e a Sud con la p.lla 52 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

nato a) il Diritto di proprietà

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 32, particella 65, comune Pomarico, categoria F/6, consistenza 00.01.93, rendita € 296,24

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: E interna alla p.lla 60 del f.gl 32

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.



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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il complesso di beni di cui al lotto 001 è identificabile in un fondo agricolo, ubicato alla c/da San Lorenzo del Comune di Pomarico, costituito da terreni e annessi, avente una estensione complessiva di circa Ha 34.38.44. Esterna all'area urbana e a destinazione prevalentemente agricola, la zona in oggetto si presenta priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma ben collegata ai centri limitrofi da viabilità provinciali e comunali, interessate da traffico intenso le prime e traffico locale o moderato le seconde.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Assenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane.

Attrazioni storiche: Centri storici del Materano.

Principali collegamenti pubblici: Assenti

Descrizione: agricolo di cui al punto A - Fondo rustico al foglio n° 32 del Comune di Pomarico

Il primo gruppo di beni costituenti il lotto 001, censiti in catasto al foglio n° 32, particelle n° 20, 21, 32, 40, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62 e 63, è identificabile in un fondo rustico con annessi fabbricati (particella n° 34 - fabbricato diruto e particella n° 65 - fabbricato in corso di dichiarazione) ubicato alla Località San Lorenzo del Comune di Pomarico.

I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza e colturale risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad mq. 343.844,00 censiti a seminativo, pascolo e in minima parte a uliveto. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare con giacitura sub-pianeggiante/acclive. I suoli sono molto profondi, di natura calcarea o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono. Per quanto riguarda i fabbricati, si riporta che la particella n° 34 del foglio n° 32 è identificabile in un fabbricato diruto, mentre la particella n° 65 del foglio n° 32 è identificabile in un generatore elettrico del tipo pala eolica in ditta ad altro soggetto con costituzione di servitù.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica allegata al presente rapporto di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:- Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **343.844,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia lievemente acclive o fortemente acclive

Tessitura prevalente argillosa calcarea

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree uliveti

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre



Condizioni generali dell'immobile: Il fondo agricolo in oggetto si trova in stato colturale discreto ma regolarmente condotto. Per quanto attiene i fabbricati si riporta che gli stessi versano in uno stato di degrado e di abbandono generale.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Millesimi di proprietà: Per il complesso di beni in oggetto, non vi sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi, si riporta che gli stessi non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai D.P.R. 384/78 e 236/89

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi agricoli collabenti, la normativa del settore non prevede il rilascio di alcun Attestato di Prestazione energetica.

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

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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 32 del Comune di Pomarico.

agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto



1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Pomarico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 20, qualità Sem./Uliv., classe 2/4, superficie catastale 03.02.60, reddito dominicale: € 119,25/4,80, reddito agrario: € 63,13/6,40

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 48 ad Est con la p.lla 21 ad Ovest con le p.lle 46-47-49 e a Sud con la p.lla 21 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 21, qualità Pasc. Arb., classe 1, superficie catastale 1073.29, reddito dominicale: € 138,58, reddito agrario: € 110,86

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 4 ad Est con le p.lle 60-34-40 ad Ovest con la p.lla 19 e a sud con la p.lla 21 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 32, qualità Sem., classe 3, superficie catastale 00.55.44, reddito dominicale: € 21,47, reddito agrario: € 11,45

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 22 ad Est con la p.lla 5 ad Ovest con le p.lle 60e 2 a Sud con le p.lle 40-59-56 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 32, particella 34, comune Pomarico, categoria F/2, superficie 00.05.80

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 40 e 58, ad Est con la p.lla 40, ad Ovest con la p.lla 21 ed a Sud con le p.lle 40 e 52 del f.gl 32 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico,



foglio 32, particella 40, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 01.95.00, reddito dominicale: € 85,60, reddito agrario: € 45,32

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 32 e 60, ad Est con le p.lle 63 e 59, a Ovest con le p.lle 58-34-52 ed a Sud con la p.la 52 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 45, qualità Pasc./Pasc. Cesp., classe 3/2, superficie catastale 00.08.65, reddito dominicale: € 0,85/0,04, reddito agrario: € 0,21/0,02

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.la 50, ad Est con la p.la 21 ad Ovest con la p.la 20 ed a Sud con la p.la 49. del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 46, qualità Uliv. , classe 4, superficie catastale 00.04.45, reddito dominicale: € 0,38, reddito agrario: € 0,51

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.la 47 ad Est con la p.la 21, ad Ovest con la p.la 20 ed a Sud con la p.la 21 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a) il Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 47, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 00.04.50, reddito dominicale: € 1,98, reddito agrario: € 1,05

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord ed Ovest con la p.la 21 ad Est con la p.la 20 e a Sud con la p.la 46 del f.gl 32

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 48, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 02.24.70, reddito dominicale: € 98,64, reddito agrario: € 52,22

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord, Est d Ovest con la p.la 21 a Sud con la p.la 20 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 49, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 01.11.77, reddito dominicale: € 49,07, reddito agrario: € 25,98



Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 20 ed a Est, Ovest e Sud con la p.lla 21 del f.gl 32

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 50, qualità Pasc. Arb., classe 1, superficie catastale 00.03.30, reddito dominicale: € 0,43, reddito agrario: € 0,34

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 48 ad Est con la p.lla 21 ad Ovest con la p.lla 20 ed a Sud con la p.lla 45 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a il Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomerico, foglio 32, particella 52, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 06.02.85, reddito dominicale: € 264,64, reddito agrario: € 140,11

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 62-40-34-63-62, a Est con le p.lle 55 e 57 ad Ovest con la p.lla 21 e a Sud con le p.lle 53-54 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a il Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 53, qualità Sem./Pasc.Arb./Pasc., classe 2/1/3, superficie catastale 00.20.00, reddito dominicale: € 4,47, reddito agrario: € 2,73

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord ed a Ovest con la p.lla 52 a Est con la p.lla 23 e a Sud con la p.lla 63 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a il Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 54, qualità Psc. Cesp., classe 2, superficie catastale 00.02.90, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,09

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 52 ed a Est, Ovest e Sud con la p.lla 23 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a) il Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 55, qualità Pasc./Pasc.Cesp, classe 3/2, superficie catastale 00.03.95, reddito dominicale: € 0,27, reddito agrario: € 0,11

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 57 e 63 ad Est con la p.lla 23 a Ovest con la p.lla 52 e a Sud con le p.lle



23 e 54 del f.gl 32

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 56, qualità Uliv., classe 4, superficie catastale 04.37.70, reddito dominicale: € 67,82, reddito agrario: € 90,42

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 32 a Est con le p.lle 107-109-79-22 a Ovest la p.lla 63 e a Sud con le p.lle 63 e 57 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 57, qualità Pasc., classe 3, superficie catastale 00.05.00, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,13

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 56 a Est con le p.lle 22 e 23 a Ovest con la p.lla 63 e a Sud con la p.lla 55 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 58, qualità Pasc. , classe 3, superficie catastale 00.09.25, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,24

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 60 a Est con la p.lla 40 ad Ovest con la p.lla 21 e a sud con la p.lla 34 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 59, qualità Uliv. , classe 4, superficie catastale 00.07.15, reddito dominicale: € 1,11, reddito agrario: € 1,48

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 32 a Est con la p.lla 56 a Ovest con la p.lla 40 a Sud con la p.lla 63 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 60, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 00.33.58, reddito dominicale: € 14,74, reddito agrario: € 7,80

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 21 a Est con le p.lle 32 e 40 a Ovest con la p.lla 21 e a Sud con le p.lle 40



e 58 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 62, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 00.02.85, reddito dominicale: € 1,25, reddito agrario: € 0,66

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord e Est con la p.lla 63 a Ovest con la p.lla 40 a Sud con la p.lla 52 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a il Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 63, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 03.23.15, reddito dominicale: € 141,86, reddito agrario: € 75,10

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 59 e 56 a Est con le p.lle 56 e 57 a Ovest con la p.lla 40 e a Sud con la p.lla 52 del f.gl 32.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 32, particella 65, comune Pomarico, categoria F/6, consistenza 00.01.93, rendita € 296,24

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: E interna alla p.lla 60 del f.gl 32

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

CORPO: A - FONDO RUSTICO AL FOGLIO N° 32 DEL COMUNE DI POMARICO

Dati catastali: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico,



foglio 32, particella 20, qualità Sem./Uliv., classe 2/4, superficie catastale 03.02.60, reddito dominicale: € 119,25/4,80, reddito agrario: € 63,13/6,40

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/1 dal 02/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mobilio Prospero, in data 02/12/2013, ai nn. 38282/19061; trascritto a Matera, in data 04/12/2013, ai nn. 9484/7878.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessuna pratica

Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Pomarico, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive. Inoltre per i fabbricati ivi insistenti (collabenti) si riporta che gli stessi sono stati edificati in epoca antecedente il 01/09/1967 e pertanto non è presente nessun titolo autorizzativo, ma quanto antecedente tale data sono regolarmente legittimati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:



agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Programma di fabbricazione
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 1175 del 22-5-1980
Zona omogenea:	Zona Rurale R
Norme tecniche di attuazione:	Ai sensi del Vigente Programma di Fabbricazione e della Legge Regionale 25/2012, in detta zona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel limite della densità fondiaria di 0,03 mc./mq. In caso di interventi di edificazione per annessi agricoli, la densità fondiaria massima è di 0,07 mc./mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per abitazioni e 0,07 per annessi agricoli
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Si rimanda al certificato di destinazione urbanistico allegato al presente rapporto di valutazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Pomarico, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive. Inoltre per i fabbricati ivi insistenti (collabenti) si riporta che gli stessi sono stati edificati in epoca antecedente il 01/09/1967 e pertanto non è presente nessun titolo autorizzativo, ma quanto antecedente tale data sono regolarmente legittimati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Immacolata Nicoletti

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:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro -



; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 16/03/2020 ai nn. 390 iscritto/trascritto a Matera in data 23/03/2020 ai nn. 2406/1926;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Costituzione di Vincolo ; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai nn. 38282/19061; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9486/7880; Il signor ha costituito in compendio unico il fondo rustico riportato nel quadro b) obbligandosi a coltivarlo o a condurlo in qualità di imprenditore agricolo a titolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal 02/12/2013..

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro - Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1200000; Importo capitale: € 600000 ; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai nn. 38285/19064; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9492/785

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:

I beni pignorati in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto



to non vi sono: diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: // Alla data di redazione della presente relazione di stima, non vi sono canoni o spese insolute o non pagate.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 32 del Comune di Pomarico - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile identificati al catasto terreni, le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale o superficie reale netta. Analoga circostanza si rileva per gli annessi agricoli censiti come collabenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione della Particella 20 del foglio n° 32 - censita a Seminativo	sup reale netta	27.164,00	1,00	27.164,00
Porzione della particella nr. 20 del foglio 32	sup reale netta	3.096,00	1,00	3.096,00
Particella nr. 21 del foglio di mappa 32	sup reale netta	107.329,00	1,00	107.329,00
Particella nr. 32 del foglio di mappa 32	sup reale netta	5.544,00	1,00	5.544,00
Particella nr 34 del foglio di mappa 32	sup reale netta	580,00	1,00	580,00
Particella nr. 40 del foglio di mappa 32	sup reale netta	19.500,00	1,00	19.500,00
Porzione particella nr. 45 del foglio 32	sup reale netta	800,00	1,00	800,00
Porzione particella nr. 45 del foglio di mappa 32	sup reale netta	65,00	1,00	65,00
Particella nr. 46 del foglio di mappa 32	sup reale netta	245,00	1,00	245,00



Particella nr. 47 del foglio di mappa 32	sup reale netta	450,00	1,00	450,00
Particella nr. 48 del foglio di mappa 32	sup reale netta	22.470,00	1,00	22.470,00
Particella nr. 49 del foglio di mappa 32	sup reale netta	11.177,00	1,00	11.177,00
Particella nr. 50 del foglio di mappa 32	sup reale netta	330,00	1,00	330,00
Particella nr. 52 del foglio di mappa 32	sup reale netta	60.285,00	1,00	60.285,00
Porzione della particella nr. 53 del foglio di mappa 32	sup reale netta	647,00	1,00	647,00
Porzione della particella nr. 53 del foglio di mappa 32	sup reale netta	1.135,00	1,00	1.135,00
Porzione della particella nr. 53 del foglio di mappa 32	sup reale netta	218,00	1,00	218,00
Particella nr. 54 del foglio di mappa 32	sup reale netta	290,00	1,00	290,00
Porzione della Particella nr. 55 del foglio di mappa 32	sup reale netta	300,00	1,00	300,00
Porzione della Particella nr. 55 del foglio di mappa 32	sup reale netta	95,00	1,00	95,00
Particella nr. 56 del foglio di mappa 32	sup reale netta	43.770,00	1,00	43.770,00
Particella nr. 57 del foglio di mappa 32	sup reale netta	500,00	1,00	500,00
Particella nr. 58 del foglio di mappa 32	sup reale netta	925,00	1,00	925,00
Particella nr. 59 del foglio di mappa 32	sup reale netta	715,00	1,00	715,00
Particella nr. 60 del foglio di mappa 32	sup reale netta	3.358,00	1,00	3.358,00
Particella nr. 62 del foglio di mappa 32	sup reale netta	285,00	1,00	285,00
Particella nr. 63 del foglio di mappa 32	sup reale netta	32.315,00	1,00	32.315,00
Particella nr. 65 del foglio di mappa 32 Fabbricato F/6	sup reale netta	256,00	1,00	256,00
		343.844,00		343.844,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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



esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Pomarico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pomarico ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, per i terreni si è fatto riferimento ai valori pubblicati dalla Regione Basilicata (V.A.M.) e da Edizioni Exeo., mentre per i fabbricati si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quali valori medi della zona, dalle ricerche effettuate è emerso quando segue:

Terreni agricoli a destinazione di seminativo: € 6.500 ad Ha (corrispondenti a 0,65 € al mq.);

Terreni agricoli a destinazione di pascolo: € 1.200 ad Ha (corrispondenti a 0,12 € al mq.)

Terreni agricoli a destinazione di uliveto: € 9.000 ad Ha (corrispondenti a 0,9 € al mq.);

Terreni agricoli a destinazione di incolto: € 650 ad Ha (corrispondenti a 0.065 € al mq.);

Fabbricati rurali in pessimo stato: da 50 a 100 € al mq;

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe, con uguale stato colturale, tenuto conto dell'ubicazione, della sua esposizione, giacitura e dimensioni (per i terreni) e epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti (per i fabbricati)...

8.3 Valutazione corpi:

A - Fondo rustico al foglio n° 32 del Comune di Pomarico. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 183.918,59.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione della Particella 20 del foglio n° 32 - censita a Seminativo	27.164,00	€ 0,65	€ 17.656,60
Porzione della particella nr. 20 del foglio 32	3.096,00	€ 0,90	€ 2.786,40
Particella nr. 21 del foglio di mappa 32	107.329,00	€ 0,12	€ 12.879,48
Particella nr. 32 del foglio di mappa 32	5.544,00	€ 0,65	€ 3.603,60
Particella nr 34 del fo-	580,00	€ 10,00	€ 5.800,00



glio di mappa 32			
Particella nr. 40 del foglio di mappa 32	19.500,00	€ 0,65	€ 12.675,00
Porzione particella nr. 45 del foglio 32	800,00	€ 0,12	€ 96,00
Porzione particella nr. 45 del foglio di mappa 32	65,00	€ 0,12	€ 7,80
Particella nr. 46 del foglio di mappa 32	245,00	€ 0,90	€ 220,50
Particella nr. 47 del foglio di mappa 32	450,00	€ 0,65	€ 292,50
Particella nr. 48 del foglio di mappa 32	22.470,00	€ 0,65	€ 14.605,50
Particella nr. 49 del foglio di mappa 32	11.177,00	€ 0,65	€ 7.265,05
Particella nr. 50 del foglio di mappa 32	330,00	€ 0,12	€ 39,60
Particella nr. 52 del foglio di mappa 32	60.285,00	€ 0,65	€ 39.185,25
Porzione della particella nr. 53 del foglio di mappa 32	647,00	€ 0,65	€ 420,55
Porzione della particella nr. 53 del foglio di mappa 32	1.135,00	€ 0,12	€ 136,20
Porzione della particella nr. 53 del foglio di mappa 32	218,00	€ 0,12	€ 26,16
Particella nr. 54 del foglio di mappa 32	290,00	€ 0,12	€ 34,80
Porzione della Particella nr. 55 del foglio di mappa 32	300,00	€ 0,12	€ 36,00
Porzione della Particella nr. 55 del foglio di mappa 32	95,00	€ 0,12	€ 11,40
Particella nr. 56 del foglio di mappa 32	43.770,00	€ 0,90	€ 39.393,00
Particella nr. 57 del foglio di mappa 32	500,00	€ 0,12	€ 60,00
Particella nr. 58 del foglio di mappa 32	925,00	€ 0,12	€ 111,00
Particella nr. 59 del foglio di mappa 32	715,00	€ 0,90	€ 643,50
Particella nr. 60 del foglio di mappa 32	3.358,00	€ 0,65	€ 2.182,70
Particella nr. 62 del foglio di mappa 32	285,00	€ 0,65	€ 185,25
Particella nr. 63 del foglio di mappa 32	32.315,00	€ 0,65	€ 21.004,75
Particella nr. 65 del foglio di mappa 32 Fabbricato F/6	256,00	€ 10,00	€ 2.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 183.918,59
Valore corpo			€ 183.918,59



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 183.918,59
Valore complessivo diritto e quota	€ 183.918,59

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fondo rustico al foglio n° 32 del Comune di Pomarico	agricolo	343.844,00	€ 183.918,59	€ 183.918,59

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: **€183.918,59**

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

No

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 - Fondo rustico al foglio n° 32 del Comune di Pomarico. agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

LOTTO: 002 - TERRENI AL FOGLIO 47

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 - Fondo rustico al foglio n° 47 del Comune di Pomarico.



agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patri-

moniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 102, qualità Sem., classe 4, superficie catastale 03.04.05, reddito dominicale: € 94,22, reddito agrario: € 54,96

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 79-23-70 a Est con le p.lle 107-163-113-167-210, a Ovest con le p.lle 10-63 e strada, a Sud con le p.lle 102-112-213-132 e 218 del f.gl 47

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 107, qualità Sem. , classe 4, superficie catastale 00.69.99, reddito dominicale: € 21,69, reddito agrario: € 12,65

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 70-8 a Est con le p.lle 210-163 a ovest con la p.la 102 e a Sud con le p.lle 113-102 del f.gl 47.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto sono emerse difformità catastali dovute alla presenza di un fabbricato rurale non censito in catasto.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento e PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: In merito alla difformità riscontrata occorre eseguire rilievo del manufatto per l'inserimento in mappa dell'immobile, previo frazionamento e redazione di planimetria catastale ed elaborato planimetrico.

Per rilievo e inserimento in mappa: € 1.200,00

Per redazione planimetria ed elaborato planimetrico: € 800,00

Per sanzioni e oneri: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti



del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il complesso di beni di cui al lotto 002 è identificabile in un fondo agricolo, ubicato alla c/da San Lorenzo del Comune di Pomarico, costituito da terreni, avente una estensione complessiva di circa Ha 03.74.04. Esterna all'area urbana e a destinazione prevalentemente agricola, la zona in oggetto si presenta priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma ben collegata ai centri limitrofi da viabilità provinciali e comunali, interessate da traffico intenso le prime e traffico locale o moderato le seconde.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Assenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane.

Attrazioni storiche: Centri storici del Materano.

Principali collegamenti pubblici: Assenti

Descrizione: agricolo di cui al punto A - Fondo rustico al foglio n° 47 del Comune di Pomarico

Il secondo gruppo di beni costituenti il lotto 002, censiti in catasto al foglio n° 47, particelle n° 102 e 107, è identificabile in un fondo rustico ubicato alla Località San Lorenzo del Comune di Pomarico. I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza e colturale risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad mq. 37.404 censiti a seminativo. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare con giacitura sub-pianeggiante/acclive. I suoli sono molto profondi, di natura calcarea o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono. Non per ultimo si riporta che sulla particella n° 102, insiste un fabbricato rurale in stato fatiscente, non regolarizzato in catasto. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica allegata al presente rapporto di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37.404,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia lievemente acclive o fortemente acclive

Tessitura prevalente argillosa calcarea

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna



Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo agricolo in oggetto si trova in stato colturale discreto ma regolarmente condotto.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Millesimi di proprietà: Per il complesso di beni in oggetto, non vi sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi, si riporta che gli stessi non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai D.P.R. 384/78 e 236/89

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi agricoli collabenti, la normativa del settore non prevede il rilascio di alcun Attestato di Prestazione energetica.

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

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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 47 del Comune di Pomarico.

agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà



Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patri-
moniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 102, qualità Sem., classe 4, superficie catastale 03.04.05, reddito dominicale: € 94,22, reddito agrario: € 54,96

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 79-23-70 a Est con le p.lle 107-163-113-167-210, a Ovest con le p.lle 10-63 e strada, a Sud con le p.lle 102-112-213-132 e 218 del f.gl 47

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 107, qualità Sem. , classe 4, superficie catastale 00.69.99, reddito dominicale: € 21,69, reddito agrario: € 12,65

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 70-8 a Est con le p.lle 210-163 a ovest con la p.la 102 e a Sud con le p.lle 113-102 del f.gl 47.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto sono emerse difformità catastali dovute alla presenza di un fabbricato rurale non censito in catasto.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento e PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: In merito alla difformità riscontrata occorre eseguire rilievo del manufatto per l'inserimento in mappa dell'immobile, previo frazionamento e redazione di planimetria catastale ed elaborato planimetrico.

Per rilievo e inserimento in mappa: € 1.200,00

Per redazione planimetria ed elaborato planimetrico: € 800,00

Per sanzioni e oneri: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.



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

CORPO: A - FONDO RUSTICO AL FOGLIO N° 47 DEL COMUNE DI POMARICO

Dati catastali: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 102, qualità Sem., classe 4, superficie catastale 03.04.05, reddito dominicale: € 94,22, reddito agrario: € 54,96

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale: NON 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

Titolare/Proprietario: , proprietario per 7/42;, proprietario per 2/42; proprietario per 2/42;, proprietario per 2/42; proprietaria per 2/42;proprietaria per 2/42;, proprietario per 2/42; proprietario per 2/42;, proprietaria per 1/2. dal 21/10/1995 al 16/06/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Ufficio del Registro, in data 21/10/1995, ai nn. 703/166; trascritto a Matera, in data 29/08/2007, ai nn. 10193/7779.

Titolare/Proprietario: , proprietario per 5/42;, proprietario per 5/42, proprietario per 5/42;, proprietario per 5/42; proprietaria per 5/42;, proprietaria per 5/42; dal 16/06/2006 al 16/06/2006. In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Grassano Nicola, in data 16/06/2006, ai nn. 30745; trascritto a Matera, in data 13/07/2006, ai nn. 7508/5531.

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/3; proprietario per 1/3; proprietario per 1/3. **proprietario/i ante ventennio al 02/12/2013.** In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Grassano Nicola, in data 16/06/2006, ai nn. 30745; trascritto a Matera, in data 13/07/2006, ai nn. 7509/5532.



Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/1 dal 02/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mobilio Prospero, in data 02/12/2013, ai nn. 38282/19061; trascritto a Matera, in data 04/12/2013, ai nn. 9485/7879.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessuna pratica

Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Pomarico, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Programma di fabbricazione
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 1175 del 22-5-1980
Zona omogenea:	Zona Rurale R
Norme tecniche di attuazione:	Ai sensi del Vigente Programma di Fabbricazione e della Legge Regionale 25/2012, in detta zona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel limite della densità fondiaria di 0,03 mc./mq. In caso di interventi di edificazione per annessi agricoli, la densità fondiaria massima è di 0,07 mc./mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per abitazioni e 0,07 per annessi
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Si rimanda al certificato di destinazione urbanistico allegato al presente rapporto di valutazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del



Comune di Pomarico, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Immacolata Nicoletti

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:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 16/03/2020 ai nn. 390 iscritto/trascritto a Matera in data 23/03/2020 ai nn. 2406/1926;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Costituzione di Vincolo; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai nn. 38282/19061; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9486/7880; Il signor ha costituito in compendio unico il fondo rustico riportato nel quadro b) obbligandosi a coltivarlo o a condurlo in qualità di imprenditore agricolo a titolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal 02/12/2013..

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro - ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1200000; Importo capitale: € 600000 ; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai nn. 38285/19064; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9492/785

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:

I beni pignorati in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: // Alla data di redazione della presente relazione di stima, non vi sono canoni o spese insolute o non pagate.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 47 del Comune di Pomarico - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile identificati al catasto terreni, le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale o superficie reale netta.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella nr. 102 del foglio di mappa 47	sup reale netta	30.405,00	1,00	30.405,00
Particella nr. 107 del foglio di mappa 47	sup reale netta	6.999,00	1,00	6.999,00
		37.404,00		37.404,00

Accessori

A - Fondo rustico al foglio n° 47

del Comune di Pomarico

1. Locale deposito

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 100 mq

Destinazione urbanistica: Deposito

Valore a corpo: **€ 5000**

Note: Trattasi di locale deposito fatiscente non censito in catasto.

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

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

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

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Pomarico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pomarico ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, per i terreni si è fatto riferimento ai valori pubblicati dalla Regione Basilicata (V.A.M.) e da Edizioni Exeo., mentre per i fabbricati si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quali valori medi della zona, dalle ricerche effettuate è emerso quando segue:

Terreni agricoli a destinazione di seminativo: € 6.500 ad Ha (corrispondenti a 0,65 € al mq.);

Terreni agricoli a destinazione di pascolo: € 1.200 ad Ha (corrispondenti a 0,12 € al mq.)

Terreni agricoli a destinazione di uliveto: € 9.000 ad Ha (corrispondenti a 0,9 € al mq.);



Terreni agricoli a destinazione di incolto: € 650 ad Ha (corrispondenti a 0,65 € al mq.);

Fabbricati rurali in pessimo stato: da 50 a 100 € al mq.

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe, con uguale stato colturale, tenuto conto dell'ubicazione, della sua esposizione, giacitura e dimensioni (per i terreni) e epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti (per i fabbricati)...

8.3 Valutazione corpi:

A - Fondo rustico al foglio n° 47 del Comune di Pomarico. agricolo con annesso Locale deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.312,60.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella nr. 102 del foglio di mappa 47	30.405,00	€ 0,65	€ 19.763,25
Particella nr. 107 del foglio di mappa 47	6.999,00	€ 0,65	€ 4.549,35
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.312,60
Valore corpo			€ 24.312,60
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 29.312,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.312,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fondo rustico al foglio n° 47 del Comune di Pomarico	agricolo con annesso Locale deposito	37.404,00	€ 29.312,60	€ 29.312,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

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: **€26.312,60**

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

No



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 - Fondo rustico al foglio n° 47 del Comune di Pomarico.
agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: - Pomarico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

LOTTO: 003 - TERRENI AL FOGLIO 31

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 - Fondo rustico al foglio n° 31 del Comune di Pomarico.

agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 31, particella 69, qualità Pasc. Arb., classe 1, superficie catastale 01.25.49, reddito dominicale: € 5,88, reddito agrario: € 2,10

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 65 e strade, ad Est con le p.lle 66-67-68 ad Ovest con la p.lla 139 e a Sud con la p.lla 70 del f.gl 31.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto



di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 31, particella 70, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 00.71.23, reddito dominicale: € 22,07, reddito agrario: € 12,88

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 469-70 ad Est con le p.lle 86-87-89 ad Ovest con strade e la p.la 1128 a sud con le p.lle 128-90-89 del f.gl 31.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 31, particella 137, qualità Inc. Prod. , classe 1, superficie catastale 07.10.66, reddito dominicale: € 18,35, reddito agrario: € 22,02

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 47-48, ad Est con le p.lle 138-128-129, ad Ovest con le p.lle 46-140-141-199-200-146-256 ed a Sud con le p.lle 134-135-255-136 del f.gl 31.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a il Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 31, particella 138, qualità Pasc. Arb., classe 1, superficie catastale 02.88.94, reddito dominicale: € 37,31, reddito agrario: € 29,85

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.la 48, ad Est con le p.lle 69-70-128, a Ovest con la p.la 137 ed a Sud con le p.lle 137-128 del f.gl 31.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 31, particella 139, qualità Pasc.Arb./Inc. Prod., classe 1/2, superficie catastale 01.30.55/00.10.65, reddito dominicale: € 16,97, reddito agrario: € 13,59

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.la 63, ad Est con e p.lle 69-70 ad Ovest con le p.lle 138-48-49-62 a Sud con la p.la 138. del f.gl 31.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.



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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il complesso di beni di cui al lotto 003 è identificabile in un fondo agricolo, ubicato alla c/da San Lorenzo del Comune di Pomarico, costituito da terreni, avente una estensione complessiva di circa Ha 13.37.52 . Esterna all'area urbana e a destinazione prevalentemente agricola, la zona in oggetto si presenta priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma ben collegata ai centri limitrofi da viabilità provinciali e comunali, interessate da traffico intenso le prime e traffico locale o moderato le seconde.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Assenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane.

Attrazioni storiche: Centri storici del Materano.

Principali collegamenti pubblici: Assenti

Descrizione: **agricolo di cui al punto A - Fondo rustico al foglio n° 31 del Comune di Pomarico**

Il terzo gruppo di beni costituenti il lotto 003, censiti in catasto al foglio n° 31, particelle n° 69, 70, 137, 138 e 139, è identificabile in un fondo rustico ubicato alla Località San Lorenzo del Comune di Pomarico. I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza e colturale risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad mq. 133.752,00 censiti a seminativo, pascolo e incolto produttivo. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare con giacitura sub-pianeggiante/acclive. I suoli sono molto profondi, di natura calcarea o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica allegata al presente rapporto di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: - Pomarico - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133.752,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia lievemente acclive o fortemente acclive

Tessitura prevalente argillosa calcarea

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre



Condizioni generali dell'immobile: Il fondo agricolo in oggetto si trova in stato colturale discreto ma regolarmente condotto.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Millesimi di proprietà: Per il complesso di beni in oggetto, non vi sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi, si riporta che gli stessi non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai D.P.R. 384/78 e 236/89

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi agricoli collabenti, la normativa del settore non prevede il rilascio di alcun Attestato di Prestazione energetica.

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

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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 31 del Comune di Pomarico.

agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto



1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: - Pomarico - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: (C.F.) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 31, particella 69, qualità Pasc. Arb., classe 1, superficie catastale 01.25.49, reddito dominicale: € 5,88, reddito agrario: € 2,10

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 65 e strade, ad Est con le p.lle 66-67-68 ad Ovest con la p.lla 139 e a Sud con la p.lla 70 del f.gl 31.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 31, particella 70, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 00.71.23, reddito dominicale: € 22,07, reddito agrario: € 12,88

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 469-70 ad Est con le p.lle 86-87-89 ad Ovest con strade e la p.lla 1128 a sud con le p.lle 128-90-89 del f.gl 31.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:) nato a) il Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 31, particella 137, qualità Inc. Prod. , classe 1, superficie catastale 07.10.66, reddito dominicale: € 18,35, reddito agrario: € 22,02

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 47-48, ad Est con le p.lle 138-128-129, ad Ovest con le p.lle 46-140-141-199-200-146-256 ed a Sud con le p.lle 134-135-255-136 del f.gl 31.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 31, particella 138, qualità Pasc. Arb., classe 1, superficie catastale 02.88.94, reddito dominicale: € 37,31, reddito agrario: € 29,85

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 48, ad Est con le p.lle 69-70-128, a Ovest con la p.lla 137 ed a Sud con le p.lle 137-128 del f.gl 31.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 31, particella 139, qualità Pasc.Arb./Inc. Prod., classe 1/2, superficie catastale 01.30.55/00.10.65, reddito dominicale: € 16,97, reddito agrario: € 13,59

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 63, ad Est con e p.lle 69-70 ad Ovest con le p.lle 138-48-49-62 a Sud con la p.lla 138. del f.gl 31.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

CORPO: A - FONDO RUSTICO AL FOGLIO N° 31 DEL COMUNE DI POMARICO

Dati catastali: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 31, particella 69, qualità Pasc. Arb., classe 1, superficie catastale 01.25.49, reddito dominicale: € 5,88, reddito agrario: € 2,10

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

Titolare/Proprietario: . proprietario/i ante

ventennio al 16/10/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Tribunale di Matera, in data 11/12/2002, ai nn. 724; trascritto a Matera, in data 31/12/2002, ai nn. 10690/8314.

Titolare/Proprietario: proprietario per 1/1. proprietario/i ante ventennio al 02/12/2013.

In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Matera, in data 16/10/2008, ai nn. 775/2008; trascritto a Matera, in data 05/11/2010, ai nn. 10627/7468.

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/1. dal 02/12/2013 ad oggi (attuale/i proprie-

tario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mobilio Prospero, in data 02/12/2013, ai nn. 38284/19063; trascritto a Matera, in data 04/12/2013, ai nn. 9490/7884.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessuna pratica.

Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Pomarico, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Programma di fabbricazione
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 1175 del 22-5-1980
Zona omogenea:	Zona Rurale R
Norme tecniche di attuazione:	Ai sensi del Vigente Programma di Fabbricazione e della Legge Regionale 25/2012, in detta zona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel limite della densità fondiaria di 0,03 mc./mq. In caso di interventi di edificazione per annessi agricoli, la densi-



	tà fondiaria massima è di 0,07 mc./mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per abitazioni e 0,07 per annessi
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Si rimanda al certificato di destinazione urbanistico allegato al presente rapporto di valutazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Pomarico, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Immacolata Nicoletti

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:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 16/03/2020 ai nn. 390 iscritto/trascritto a Matera in data 23/03/2020 ai nn. 2406/1926;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Costituzione di Vincolo; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai nn. 38284/19063; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9491/7885; Il signor



ha costituito in compendio unico il fondo rustico riportato nel quadro b) obbligandosi a coltivarlo o a condurlo in qualità di imprenditore agricolo a titolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal 02/12/2013..

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1200000; Importo capitale: € 600000 ; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai nn. 38285/19064; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9492/785

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:

I beni pignorati in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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: //.



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //. Alla data di redazione della presente relazione di stima, non vi sono canoni o spese insolute o non pagate.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 31 del Comune di Pomarico - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile identificati al catasto terreni, le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale o superficie reale netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella nr. 69 del foglio di mappa 31	sup reale netta	12.549,00	1,00	12.549,00
Porzione Particella nr. 70 del foglio di mappa 31	sup reale netta	7.123,00	1,00	7.123,00
Particella nr. 137 del foglio di mappa 31	sup reale netta	71.066,00	1,00	71.066,00
Particella nr. 138 del foglio di mappa 31	sup reale netta	28.894,00	1,00	28.894,00
Porzione della particella nr. 139 del foglio di mappa 31	sup reale netta	13.055,00	1,00	13.055,00
Porzione della particella nr. 139 del foglio di mappa 31	sup reale netta	1.065,00	1,00	1.065,00
		133.752,00		133.752,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di



mercato (espresso in euro/mq.) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Pomarico;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
Uffici del registro di Matera;
Ufficio tecnico di Pomarico ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, per i terreni si è fatto riferimento ai valori pubblicati dalla Regione Basilicata (V.A.M.) e da Edizioni Exeo., mentre per i fabbricati si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quali valori medi della zona, dalle ricerche effettuate è emerso quando segue:

Terreni agricoli a destinazione di seminativo: € 6.500 ad Ha (corrispondenti a 0,65 € al mq.);
Terreni agricoli a destinazione di pascolo: € 1.200 ad Ha (corrispondenti a 0,12 € al mq.)
Terreni agricoli a destinazione di uliveto: € 9.000 ad Ha (corrispondenti a 0,9 € al mq.);
Terreni agricoli a destinazione di incolto: € 650 ad Ha (corrispondenti a 0,65 € al mq.);
Fabbricati rurali in pessimo stato: da 50 a 100 € al mq.

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe, con uguale stato colturale, tenuto conto dell'ubicazione, della sua esposizione, giacitura e dimensioni (per i terreni) e epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti (per i fabbricati)...

8.3 Valutazione corpi:

A - Fondo rustico al foglio n° 31 del Comune di Pomarico. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.858,23.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella nr. 69 del foglio di mappa 31	12.549,00	€ 0,12	€ 1.505,88
Porzione Particella nr. 70 del foglio di mappa 31	7.123,00	€ 0,65	€ 4.629,95
Particella nr. 137 del foglio di mappa 31	71.066,00	€ 0,07	€ 4.619,29
Particella nr. 138 del foglio di mappa 31	28.894,00	€ 0,12	€ 3.467,28
Porzione della particella nr. 139 del foglio di mappa 31	13.055,00	€ 0,12	€ 1.566,60
Porzione della particella nr. 139 del foglio di mappa 31	1.065,00	€ 0,07	€ 69,23
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.858,23
Valore corpo			€ 15.858,23
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.858,23



Valore complessivo diritto e quota

€ 15.858,23

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fondo rustico al foglio n° 31 del Comune di Pomarico	agricolo	133.752,00	€ 15.858,23	€ 15.858,23

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: **€15.858,23**

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

No

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 - Fondo rustico al foglio n° 31 del Comune di Pomarico.
agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

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

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - -

- Residenza attuale: - - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno**LOTTO: 004 - TERRENI AL FOGLIO 41****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 - Fondo rustico al foglio n° 41 del Comune di Pomarico.**agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo**

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

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: - - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (C.F) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 41, particella 11, qualità Sem.Arb., classe 4/2, superficie catastale 00.13.20/01.90.10, reddito dominicale: € 4,09/15,71, reddito agrario: € 2,39/15,71

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 221, a Est con le p.lle 221-220, a Ovest con strada, a Sud con strada del f.gl 41

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 41, particella 23, qualità Sem./Pasc. , classe 4/3, superficie catastale 00.05.09/00.10.37, reddito dominicale: € 1,58/0,75, reddito agrario: € 0,92/0,27

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 1 a Est con le p.lle 221-220 a ovest con strada e a Sud con la p.lla 24 del f.gl 41.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 41, particella 221, qualità Sem./Pasc. Arb. , classe 4/2, superficie catastale 01.12.19/00.45.66, reddito dominicale: € 34,76/3,77, reddito agrario: € 20,28/3,77

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 2-2-23 a Est con le p.lle 218-220 a ovest con la p.lla 11 e strada interpodereale a Sud con la p.lla 1 del f.gl 41.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il complesso di beni di cui al lotto 004 è identificabile in un fondo agricolo, ubicato alla c/da San Lorenzo del Comune di Pomarico, costituito da terreni, avente una estensione complessiva di circa Ha 03.76.61. Esterna all'area urbana e a destinazione prevalentemente agricola, la zona in oggetto si presenta priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma ben collegata ai centri limitrofi da viabilità provinciali e comunali, interessate da traffico intenso le prime e traffico locale o moderato le seconde.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Assenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane.

Attrazioni storiche: Centri storici del Materano.

Principali collegamenti pubblici: Assenti

Descrizione: **agricolo di cui al punto A - Fondo rustico al foglio n° 41 del Comune di Pomarico**

Il quarto gruppo di beni costituenti il lotto 004, censiti in catasto al foglio n° 41, particelle n° 11, 23 e 221, è identificabile in un fondo rustico ubicato alla Località San Lorenzo del Comune di Pomarico. I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza e colturale risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad mq. 37.661,00 censiti a seminativo e pascolo. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare con giacitura sub-pianeggiante/acclive. I suoli sono molto profondi, di natura calcarea o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica allegata al presente rapporto di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Pomarico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patri-

moniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37.661,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia lievemente acclive o fortemente acclive

Tessitura prevalente argillosa calcarea

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna



Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo agricolo in oggetto si trova in stato colturale discreto ma regolarmente condotto.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Millesimi di proprietà: Per il complesso di beni in oggetto, non vi sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi, si riporta che gli stessi non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai D.P.R. 384/78 e 236/89

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi agricoli collabenti, la normativa del settore non prevede il rilascio di alcun Attestato di Prestazione energetica.

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

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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 41 del Comune di Pomarico.

agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto



1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 41, particella 11, qualità Sem.Arb., classe 4/2, superficie catastale 00.13.20/01.90.10, reddito dominicale: € 4,09/15,71, reddito agrario: € 2,39/15,71

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 221, a Est con le p.lle 221-220, a Ovest con strada, a Sud con strada del f.gl 41

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (C.F.) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 41, particella 23, qualità Sem./Pasc. , classe 4/3, superficie catastale 00.05.09/00.10.37, reddito dominicale: € 1,58/0,75, reddito agrario: € 0,92/0,27

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 1 a Est con le p.lle 221-220 a ovest con strada e a Sud con la p.lla 24 del f.gl 41.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 41, particella 221, qualità Sem./Pasc. Arb. , classe 4/2, superficie catastale 01.12.19/00.45.66, reddito dominicale: € 34,76/3,77, reddito agrario: € 20,28/3,77

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con le p.lle 2-2-23 a Est con le p.lle 218-220 a ovest con la p.lla 11 e strada interpodereale a Sud con la p.lla 1 del f.gl 41.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati cata-



stali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

CORPO: A - FONDO RUSTICO AL FOGLIO N° 41 DEL COMUNE DI POMARICO

Dati catastali:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 41, particella 11, qualità Sem.Arb., classe 4/2, superficie catastale 00.13.20/01.90.10, reddito dominicale: € 4,09/15,71, reddito agrario: € 2,39/15,71

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

Titolare/Proprietario: proprietario per 1/1 dal 02/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mobilio Prospero, in data 02/12/2013, ai nn. 38284/19063; trascritto a Matera, in data 04/12/2013, ai nn. 9490/7884.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessuna pratica.

Conformità edilizia:



agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Pomarico, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 1175 del 22-5-1980
Zona omogenea:	Zona Rurale R
Norme tecniche di attuazione:	Ai sensi del Vigente Programma di Fabbricazione e della Legge Regionale 25/2012, in detta zona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel limite della densità fondiaria di 0,03 mc./mq. In caso di interventi di edificazione per annessi agricoli, la densità fondiaria massima è di 0,07 mc./mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per abitazioni e 0,07 per annessi
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Si rimanda al certificato di destinazione urbanistico allegato al presente rapporto di valutazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Pomarico, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Immacolata Nicoletti



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:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data
16/03/2020 ai nn. 390 iscritto/trascritto a Matera in data 23/03/2020 ai nn. 2406/1926;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Costituzione di Vincolo; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai
nn. 38284/19063; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9491/7885; Il signor
ha costituito in compendio unico il fondo rustico riportato nel quadro b) obbligandosi a colti-
varlo o a condurlo in qualità di imprenditore agricolo a titolo professionale per un periodo di almeno
dieci anni dal 02/12/2013..

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro
; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1200000; Im-
porto capitale: € 600000 ; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai nn. 38285/19064;
Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9492/785

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:

I beni pignorati in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: // Alla data di redazione della presente relazione di stima, non vi sono canoni o spese insolute o non pagate.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 41 del Comune di Pomarico - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile identificati al catasto terreni, le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale o superficie reale netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 23 del foglio n° 41	sup reale netta	1.546,00	1,00	1.546,00
Porzione AA della Particella nr. 11 del foglio di mappa 47	sup reale netta	1.320,00	1,00	1.320,00
Porzione AB della Particella nr. 11 del foglio di mappa 47	sup reale netta	19.010,00	1,00	19.010,00
Porzione AA della Particella nr. 221 del fo-	sup reale netta	11.219,00	1,00	11.219,00



glio di mappa 47				
Porzione AB della Particella nr. 221 del foglio di mappa 47	sup reale netta	4.566,00	1,00	4.566,00
		37.661,00		37.661,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Pomarico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pomarico ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, per i terreni si è fatto riferimento ai valori pubblicati dalla Regione Basilicata (V.A.M.) e da Edizioni Exeo., mentre per i fabbricati si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quali valori medi della zona, dalle ricerche effettuate è emerso quando segue:

Terreni agricoli a destinazione di seminativo: € 6.500 ad Ha (corrispondenti a 0,65 € al mq.);

Terreni agricoli a destinazione di pascolo: € 1.200 ad Ha (corrispondenti a 0,12 € al mq.)

Terreni agricoli a destinazione di uliveto: € 9.000 ad Ha (corrispondenti a 0,9 € al mq.);

Terreni agricoli a destinazione di incolto: € 650 ad Ha (corrispondenti a 0,65 € al mq.);

Fabbricati rurali in pessimo stato: da 50 a 100 € al mq.

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe, con uguale stato colturale, tenuto conto dell'ubicazione, della sua esposizione, giacitura e dimensioni (per i terreni) e epoca di costruzione dell'im-



mobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti (per i fabbricati)...

8.3 Valutazione corpi:

A - Fondo rustico al foglio n° 41 del Comune di Pomarico. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.984,37.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 23 del foglio n° 41	1.546,00	€ 0,65	€ 1.004,90
Porzione AA della Particella nr. 11 del foglio di mappa 47	1.320,00	€ 0,65	€ 858,00
Porzione AB della Particella nr. 11 del foglio di mappa 47	19.010,00	€ 0,12	€ 2.281,20
Porzione AA della Particella nr. 221 del foglio di mappa 47	11.219,00	€ 0,65	€ 7.292,35
Porzione AB della Particella nr. 221 del foglio di mappa 47	4.566,00	€ 0,12	€ 547,92
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.984,37
Valore corpo			€ 11.984,37
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.984,37
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.984,37

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fondo rustico al foglio n° 41 del Comune di Pomarico	agricolo	37.661,00	€ 11.984,37	€ 11.984,37

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: **€11.984,37**

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

No.



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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 41 del Comune di Pomarico.
agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

LOTTO: 005 - TERRENI AL FOGLIO 32 E 42

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 - Fondo rustico al foglio n° 32 e 42 del Comune di Pomarico.

agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 24, qualità Incolto produttivo, classe 2, superficie catastale Ha 01.32.80, reddito dominicale: € 1,37, reddito agrario: € 1,37

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 19, a Sud con la particella n° 74, 25, 26, 29 e 31, ad Est con la particella n° 16 e ad Ovest con la particella n° 74



Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 1, qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 00.71.78, reddito dominicale: € 5,93, reddito agrario: € 5,93

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 29, a Sud con strada/fosso interpoderale, ad est con la particella n° 3 e ad Ovest con la particella n° 28.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 13, qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 02.15.60, reddito dominicale: € 17,82, reddito agrario: € 17,82

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina su tutti i lati con la particella n° 16.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 14, qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 00.06.62, reddito dominicale: € 0,55, reddito agrario: € 0,55

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 16, a Sud, Est ed Ovest con la particella n°73

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 15, qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 00.30.31, reddito dominicale: € 2,50, reddito agrario: € 2,50

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina su tutti i lati con la particella n° 6

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 16, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale Ha 17.70.77, reddito dominicale: € 36,58, reddito agrario: € 36,58

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 19, a Sud con la particella n° 36 e 61, ad Est con la particella 69 e 17 e ad Ovest con la particella 66 e 24

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto



di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 17, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale Ha 01.76.47, reddito dominicale: € 3,65, reddito agrario: € 3,65

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 19, a Sud con la particella n° 23 e 26, ad Est con la particella n° 63 e ad Ovest con la particella n° 16 e 69.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 69, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale Ha 00.32.36, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,67

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina su tutti i lati con la particella n° 16

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 73, qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 02.40.50, reddito dominicale: € 19,87, reddito agrario: € 19,87

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 13, a Sud, Est ed Ovest con la particella n° 16

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il complesso di cui al lotto 005 è identificabile in un fondo agricolo, ubicato alla c/da San Lorenzo del Comune di Pomarico, costituito da terreni avente una estensione complessiva di circa Ha 26.77.21. Esterna all'area urbana e a destinazione prevalentemente agricola, la zona in oggetto si presenta priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma ben collegata ai centri limitrofi da viabilità provinciali e comunali, interessate da traffico intenso le prime e traffico locale o moderato le seconde.



Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Assenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane.

Attrazioni storiche: Centri storici del Materano.

Principali collegamenti pubblici: Assenti

Descrizione: **agricolo di cui al punto A - Fondo rustico al foglio n° 32 e 42 del Comune di Pomarico**

Il quinto gruppo di beni costituenti il lotto 005, censiti in catasto al foglio n° 32, particelle n° 24 e foglio n° 42, particelle n° 1, 13, 14, 15, 16, 17, 69 e 73, è identificabile in un fondo rustico ubicato alla Località San Lorenzo del Comune di Pomarico.

I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza e colturale risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad mq. 26.77.21 censiti a pascolo. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare con giacitura sub-pianeggiante/acclive. I suoli sono molto profondi, di natura calcarea o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica allegata al presente rapporto di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **267.721,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia lievemente acclive o fortemente acclive

Tessitura prevalente argillosa calcarea

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo agricolo in oggetto si trova in stato colturale discreto ma regolarmente condotto.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:



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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Millesimi di proprietà: Per il complesso di beni in oggetto, non vi sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi, si riporta che gli stessi non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai D.P.R. 384/78 e 236/89

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi agricoli collabenti, la normativa del settore non prevede il rilascio di alcun Attestato di Prestazione energetica.

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

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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 32 e 42 del Comune di Pomarico.

agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 24, qualità Incolto produttivo, classe 2, superficie catastale Ha 01.32.80, reddito dominicale: € 1,37, reddito agrario: € 1,37

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi



sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 19, a Sud con la particella n° 74, 25, 26, 29 e 31, ad Est con la particella n° 16 e ad Ovest con la particella n° 74

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 1, qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 00.71.78, reddito dominicale: € 5,93, reddito agrario: € 5,93

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 29, a Sud con strada/fosso interpoderale, ad est con la particella n° 3 e ad Ovest con la particella n° 28.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 13, qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 02.15.60, reddito dominicale: € 17,82, reddito agrario: € 17,82

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina su tutti i lati con la particella n° 16.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 14, qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 00.06.62, reddito dominicale: € 0,55, reddito agrario: € 0,55

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 16, a Sud, Est ed Ovest con la particella n°73

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 15, qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 00.30.31, reddito dominicale: € 2,50, reddito agrario: € 2,50

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina su tutti i lati con la particella n° 6

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 16, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale Ha 17.70.77, reddito dominicale: € 36,58, reddito agrario: € 36,58

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 19, a Sud con la particella n° 36 e 61, ad Est con la particella 69 e 17 e ad Ovest con la particella 66 e 24



Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 17, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale Ha 01.76.47, reddito dominicale: € 3,65, reddito agrario: € 3,65

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 19, a Sud con la particella n° 23 e 26, ad Est con la particella n° 63 e ad Ovest con la particella n° 16 e 69.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 69, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale Ha 00.32.36, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,67

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina su tutti i lati con la particella n° 16

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 42, particella 73, qualità Pascolo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 02.40.50, reddito dominicale: € 19,87, reddito agrario: € 19,87

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 13, a Sud, Est ed Ovest con la particella n° 16

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

CORPO: A - FONDO RUSTICO AL FOGLIO N° 32 E 42 DEL COMUNE DI POMARICO

Dati catastali: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico,



foglio 32, particella 24, qualità Incolto produttivo, classe 2, superficie catastale Ha 01.32.80, reddito dominicale: € 1,37, reddito agrario: € 1,37

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/1 dal 02/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mobilio Prospero, in data 02/12/2013, ai nn. 38284/19063; trascritto a Matera, in data 04/12/2013, ai nn. 9490/7884.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessuna pratica.

Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Pomarico, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive.

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Programma di fabbricazione
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 1175 del 22-5-1980
Zona omogenea:	Zona Rurale R



Norme tecniche di attuazione:	Ai sensi del Vigente Programma di Fabbricazione e della Legge Regionale 25/2012, in detta zona sono consentiti interventi di nuova edificazione nel limite della densità fondiaria di 0,03 mc./mq. In caso di interventi di edificazione per annessi agricoli, la densità fondiaria massima è di 0,07 mc./mq.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per abitazioni e 0,07 per annessi
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Si rimanda al certificato di destinazione urbanistico allegato al presente rapporto di valutazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Pomarico, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Immacolata Nicoletti

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:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 16/03/2020 ai nn. 390 iscritto/trascritto a Matera in data 23/03/2020 ai nn. 2406/1926;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Costituzione di Vincolo; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai nn. 38284/19063; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9491/7885; Il signor ha costituito in compendio unico il fondo rustico riportato nel quadro b) obbligandosi a coltivarlo o a condurlo in qualità di imprenditore agricolo a titolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal 02/12/2013..

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1200000; Im-
porto capitale: € 600000 ; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai nn. 38285/19064; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9492/785

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:

I beni pignorati in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.



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: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: // Alla data di redazione della presente relazione di stima, non vi sono canoni o spese insolute o non pagate.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 32 e 42 del Comune di Pomarico - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile identificati al catasto terreni, le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale o superficie reale netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 24 del foglio 32	sup reale netta	13.280,00	1,00	13.280,00
Particella n° 1 del foglio n° 42	sup reale netta	7.178,00	1,00	7.178,00
Particella n° 13 del foglio n° 42	sup reale netta	21.560,00	1,00	21.560,00
Particella n° 14 del foglio n° 42	sup reale netta	662,00	1,00	662,00
Particella n° 15 del foglio n° 42	sup reale netta	3.031,00	1,00	3.031,00
Particella n° 16 del foglio n° 42	sup reale netta	177.077,00	1,00	177.077,00
Particella n° 17 del foglio n° 42	sup reale netta	17.647,00	1,00	17.647,00
Particella n° 69 del foglio n° 42	sup reale netta	3.236,00	1,00	3.236,00
Particella n° 73 del foglio n° 42	sup reale netta	24.050,00	1,00	24.050,00
		267.721,00		267.721,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della sti-



ma di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di POMARICO E MONTESCAGLIOSO;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
Uffici del registro di Matera;
Ufficio tecnico di Pomarico e Montescaglioso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, per i terreni si è fatto riferimento ai valori pubblicati dalla Regione Basilicata (V.A.M.) e da Edizioni Exeo., mentre per i fabbricati si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quali valori medi della zona, dalle ricerche effettuate è emerso quando segue:

Terreni agricoli a destinazione di seminativo: € 6.500 ad Ha (corrispondenti a 0,65 € al mq.);

Terreni agricoli a destinazione di pascolo: € 1.200 ad Ha (corrispondenti a 0,12 € al mq.)

Terreni agricoli a destinazione di uliveto: € 9.000 ad Ha (corrispondenti a 0,9 € al mq.);

Terreni agricoli a destinazione di incolto: € 650 ad Ha (corrispondenti a 0,65 € al mq.);

Fabbricati rurali in pessimo stato: da 50 a 100 € al mq.

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe, con uguale stato colturale, tenuto conto dell'ubicazione, della sua esposizione, giacitura e dimensioni (per i terreni) e epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti (per i fabbricati)...

8.3 Valutazione corpi:

A - Fondo rustico al foglio n° 32 e 42 del Comune di Pomarico. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.396,12.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 24 del foglio 32	13.280,00	€ 0,07	€ 863,20
Particella n° 1 del foglio n° 42	7.178,00	€ 0,12	€ 861,36
Particella n° 13 del foglio n° 42	21.560,00	€ 0,12	€ 2.587,20
Particella n° 14 del foglio n° 42	662,00	€ 0,12	€ 79,44
Particella n° 15 del foglio n° 42	3.031,00	€ 0,12	€ 363,72
Particella n° 16 del fo-	177.077,00	€ 0,12	€ 21.249,24



glio n° 42			
Particella n° 17 del foglio n° 42	17.647,00	€ 0,12	€ 2.117,64
Particella n° 69 del foglio n° 42	3.236,00	€ 0,12	€ 388,32
Particella n° 73 del foglio n° 42	24.050,00	€ 0,12	€ 2.886,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.396,12
Valore corpo			€ 31.396,12
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.396,12
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.396,12

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fondo rustico al foglio n° 32 e 42 del Comune di Pomarico	agricolo	267.721,00	€ 31.396,12	€ 31.396,12

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: **€31.396,12**

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

No

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 - Fondo rustico al foglio n° 32 e 42 del Comune di Pomarico. agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada San Lorenzo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno



Beni in Montescaglioso (MT)
Località/Frazione

LOTTO: 006 - TERRENI AL FOGLIO 45

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 - Fondo rustico al foglio n° 45 del Comune di Montescaglioso.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: Contrada Perito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: - Pomarico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Montescaglioso, foglio 45, particella 722, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale Ha 01.69.32, reddito dominicale: € 17,49, reddito agrario: € 6,12

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 645, a Sud con la particella n° 838, ad Est con la particella 833 e ad Ovest con la particella n° 612 e 558.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Montescaglioso, foglio 45, particella 838, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale Ha 08.06.85, reddito dominicale: € 437,54, reddito agrario: € 250,02

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 722, 538 e 833 a Sud con la particella n° 419 e 420, ad Est con la particella n° 837 e ad Ovest con la particella n° 101 e 558.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto



di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Montescaglioso, foglio 45, particella 839, qualità Pascolo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 00.07.21, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,41

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord e ad Est con viabilità, a Sud con la particella n° 840 e ad Ovest con la particella n° 837.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 45, particella 721, subalterno 1, indirizzo C/da Perito, piano Terra, comune Montescaglioso, categoria F/2

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: All'interno della particella n° 722.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 45, particella 720, subalterno 1, indirizzo C/da Perito, piano Terra, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 178, superficie mq. 195, rendita € 211,44

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: All'interno della particella n° 722.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il complesso di beni di cui al lotto 006 è identificabile in un fondo agricolo, ubicato alla c/da Perito del Comune di Montescaglioso, costituito da terreni e annessi, avente una estensione complessiva di circa Ha 09.83.38. Esterna all'area urbana e a destinazione prevalentemente agricola, la zona in oggetto si presenta priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma ben collegata ai centri limitrofi da viabilità provinciali e comunali, interessate da traffico intenso le prime e traffico locale o moderato le seconde.



Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **agricolo di cui al punto A - Fondo rustico al foglio n° 45 del Comune di Montescaglioso**

Il sesto gruppo di beni costituenti il lotto 006, censiti in catasto al foglio n°45, particelle n° 722, 838 e 839, è identificabile in un fondo rustico con annessi fabbricati (particella n° 721/1 e 720/1) ubicato alla Località Perito del Comune di Montescaglioso.

I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza e colturale risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad mq. 98.338,00 censiti a seminativo e pascolo. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare con giacitura sub-pianeggiante/acclive. I suoli sono molto profondi, di natura calcarea o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono.

Per quanto riguarda i fabbricati, si riporta che la particella n° 721, sub. 1 del foglio n° 45 è identificabile in un fabbricato collabente, mentre la particella n° 720, sub. 1 del foglio n° 45 è identificabile in un locale depositato in pessimo stato.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica allegata al presente rapporto di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98.789,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia lievemente acclive o acclive

Tessitura prevalente argillosa calcarea

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selviculture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo agricolo in oggetto si trova in stato colturale discreto ma regolarmente condotto. Per quanto attiene i fabbricati si riporta che gli stessi versano in uno stato di degrado e di abbandono generale.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:



Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Millesimi di proprietà: Per il complesso di beni in oggetto, non vi sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi, si riporta che gli stessi non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai D.P.R. 384/78 e 236/89

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi agricoli collabenti, la normativa del settore non prevede il rilascio di alcun Attestato di Prestazione energetica.

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

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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 45 del Comune di Montescaglioso.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: Contrada Perito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

Residenza attuale: - Pomarico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Montescaglioso, foglio 45, particella 722, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale Ha 01.69.32, reddito dominicale: € 17,49, reddito agrario: € 6,12

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 645, a Sud con la particella n° 838, ad Est con la particella 833 e ad Ovest con la particella n° 612 e 558.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Montescaglioso, foglio 45, particella 838, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale Ha 08.06.85, reddito dominicale: € 437,54, reddito agrario: € 250,02

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 722, 538 e 833 a Sud con la particella n° 419 e 420, ad Est con la particella n° 837 e ad Ovest con la particella n° 101 e 558.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Montescaglioso, foglio 45, particella 839, qualità Pascolo arborato, classe 3, superficie catastale Ha 00.07.21, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,41

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord e ad Est con viabilità, a Sud con la particella n° 840 e ad Ovest con la particella n° 837.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 45, particella 721, subalterno 1, indirizzo C/da Perito, piano Terra, comune Montescaglioso, categoria F/2

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: All'interno della particella n° 722.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 45, particella 720, subalterno 1, indirizzo C/da Perito, piano Terra, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 178, superficie mq. 195, rendita € 211,44

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: All'interno della particella n° 722.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

CORPO: A - FONDO RUSTICO AL FOGLIO N° 45 DEL COMUNE DI MONTESCAGLIOSO

Dati catastali: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Montescaglioso, foglio 45, particella 722, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale Ha 01.69.32, reddito dominicale: € 17,49, reddito agrario: € 6,12

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/1 dal 02/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mobilio Prospero, in data 02/12/2013, ai nn. 38283/19062; trascritto a Matera, in data 04/12/2013, ai nn. 9488/7882.



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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessuna pratica.

Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Montescaglioso, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e Regolamento Urbanistico approvato ai sensi dell'art. 36 della L.R. 23/1999
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 64 del 21/04/1980 e D.C.C. n° 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	Zona E1 - Usi agricoli
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 delle NTA Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo funzionale alle esigenze degli addetti all'agricoltura, di annessi rustici, di manufatti precari di corredo alle attività e di serre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Nessuna costruzione potrà essere autorizzata su fondi agricoli di superficie inferiore a 5.000 mq. ad eccezione di piccoli locali per ricovero attrezzi agricoli della superficie coperta massima di 20 mq e dell'altezza di m. 3,00 e comunque la superficie coperta non potrà essere maggiore di 1/50 della superficie a disposizione. Gli edifici destinati ad uso abitativo dovranno rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità = 0,03 mc/mq di superficie a disposizione; - altezza massima non superiore a m. 7,00; - numero dei piani : massimo due compreso eventuale seminterrato; - distanza dai confini non inferiore a m. 10,00; - distanza tra pareti finestrate non inferiore a 10,00 m.; - distanza dalle strade non inferiore a quella prevista dal vigente codice della strada in funzione della classificazione delle stesse. Per la realizzazione di manufatti destinati ad attività connesse con l'attività agricola è



	consentito: - Superficie coperta massima, compresa anche quella delle abitazioni, 1/50 della superficie a disposizione; - Altezza massima m. 7,00, con esclusione di silos, camini e volumi tecnici; - Distanze dai confini non inferiore a m. 10,00; - Distanze tra fabbricati non inferiore a m. 10,00; - Distanza dalle strade non inferiore a quella prevista dal vigente codice della strada in funzione della classificazione delle stesse. Al fine di consentire la realizzazione di funzionali e moderni centri aziendali agricoli, è consentito accorpare volumetrie e/o superfici coperte relative a fondi anche non confinanti con l'area di intervento e distanti non più di 1.000 m. dal dall'immobile da realizzare, fermo restando che la dimensione minima del terreno su cui viene realizzato il fabbricato deve essere di mq. 5.000. - Per i terreni ricadenti per oltre il 50% nel Parco Archeologico Storico Naturale delle Chiese Rupestri del Materano, nell'area SIC-ZPS "Gravine di Matera", e nelle aree boscate, il lotto minimo di intervento è elevato a 10.000 mq. - Per i terreni ricadenti nell'area SIC-ZPS "Gravine di Matera", l'indice di fabbricabilità è ridotto a 0,01 mc/mq sia per usi residenziali che per annessi agricoli, previa richiesta di parere sulla Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e s.m. i.. In tutti i casi, la realizzazione di nuovi annessi agricoli potrà essere assentita sulla base di uno specifico Piano Agricolo Aziendale, proposto dal richiedente e redatto da un tecnico agricolo abilitato, che attesti l'effettiva necessità ai fini della conduzione agricola. Le aree da utilizzare per il calcolo delle volumetrie e/o superfici consentite devono essere di proprietà del richiedente o, nel caso in cui il richiedente sia un imprenditore agricolo a titolo principale, in fitto o comodato con contratto registrato della durata minima di quindici anni. Fatti salvi gli atti pubblici stipulati precedentemente alla adozione del presente Regolamento Urbanistico, non è consentito il trasferimento dei soli diritti edificatori senza il contestuale trasferimento del relativo fondo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per abitazioni
Rapporto di copertura:	1/50
Altezza massima ammessa:	metri 7,00



Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Si rimanda al certificato di destinazione urbanistico allegato al presente rapporto di valutazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Montescaglioso, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Immacolata Nicoletti

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:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro -
; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 16/03/2020 ai nn. 390 iscritto/trascritto a Matera in data 23/03/2020 ai nn. 2406/1926;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Costituzione di Vincolo; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai nn. 38283/19062; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9489/7883; Il signor ha costituito in compendio unico il fondo rustico riportato nel quadro b) obbligandosi a coltivarlo o a condurlo in qualità di imprenditore agricolo a titolo professionale per un periodo di almeno dieci anni dal 02/12/2013..

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1200000; Importo capitale: € 600000 ; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai nn. 38285/19064;



Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9492/785

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:

I beni pignorati in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, o usi civici.

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: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: // Alla data di redazione della presente relazione di stima, non vi sono canoni o spese insolute o non pagate.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:



Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 45 del Comune di Montescaglioso - agricolo**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile identificati al catasto terreni, le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale o superficie reale netta.

Di contro, per i fabbricati, le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
 - verande/portici/tettoie.

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

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

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

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

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

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

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

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

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

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,



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

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

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

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

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

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 722 del foglio n° 45	sup reale netta	16.932,00	1,00	16.932,00
Particella n° 838 del foglio n° 45	sup reale netta	80.685,00	1,00	80.685,00
Particella n° 839 del foglio n° 45	sup reale netta	721,00	1,00	721,00
Particella n° 721/1 del foglio n° 45	sup reale netta	256,00	1,00	256,00
Particella n° 720/1 del foglio n° 45	sup reale lorda	195,00	1,00	195,00
		98.789,00		98.789,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Montescaglioso;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
Uffici del registro di Matera;
Ufficio tecnico di Montescaglioso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di



mercato, per i terreni si è fatto riferimento ai valori pubblicati dalla Regione Basilicata (V.A.M.) e da Edizioni Exeo., mentre per i fabbricati si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quali valori medi della zona, dalle ricerche effettuate è emerso quando segue:

Terreni agricoli a destinazione di seminativo: € 8.000 ad Ha (corrispondenti a 0,80 € al mq.);

Terreni agricoli a destinazione di pascolo: € 1.500 ad Ha (corrispondenti a 0,15 € al mq.)

Terreni agricoli a destinazione di incolto: € 650 ad Ha (corrispondenti a 0,65 € al mq.);

Fabbricati rurali in pessimo stato: da 50 a 100 € al mq.

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe, con uguale stato colturale, tenuto conto dell'ubicazione, della sua esposizione, giacitura e dimensioni (per i terreni) e epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti (per i fabbricati)...

8.3 Valutazione corpi:

A - Fondo rustico al foglio n° 45 del Comune di Montescaglioso. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.505,95.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Particella n° 722 del foglio n° 45	16.932,00	€ 0,15	€ 2.539,80
Particella n° 838 del foglio n° 45	80.685,00	€ 0,80	€ 64.548,00
Particella n° 839 del foglio n° 45	721,00	€ 0,15	€ 108,15
Particella n° 721/1 del foglio n° 45	256,00	€ 10,00	€ 2.560,00
Particella n° 720/1 del foglio n° 45	195,00	€ 50,00	€ 9.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.505,95
Valore corpo			€ 79.505,95
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.505,95
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.505,95

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fondo rustico al foglio n° 45 del Comune di Montescaglioso	agricolo	98.789,00	€ 79.505,95	€ 79.505,95

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 €79.505,95



trova:

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

No

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 - Fondo rustico al foglio n° 45 del Comune di Montescaglioso.
 agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: Contrada Perito

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

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno**LOTTO: 007 - TERRENI AL FOGLIO 9****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 - Fondo rustico al foglio n° 9 del Comune di Montescaglioso.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: Contrada Tre Confini

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

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Montescaglioso, foglio 9, particella 113, qualità Sem. , classe 4, superficie catastale 15.99.14, reddito dominicale:



€ 619,42, reddito agrario: € 371,65

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 96-97-75 a Est con le p.lle 99-97-94 a Ovest con la p.a 1 e a Sud con le p.lle 4-55-22-93-94 del foglio di mappa 9

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 9, particella 114, subalterno 2, indirizzo C/da Tre Confini, piano Terra, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 3, consistenza 110, superficie 90, rendita € 159,07

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: E' inserito all'interno della p.lla 113 del foglio di mappa 9

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 9, particella 114, subalterno 3, indirizzo C/da Tre Confini, piano Terra, comune Montescaglioso, categoria c/2, classe 4, consistenza 83, superficie 90, rendita € 137,17

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: E' inserito all'interno della p.lla 113 del foglio di mappa 9

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Montescaglioso, foglio 9, particella 22, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 06.57.70, reddito dominicale: € 254,76, reddito agrario: € 152,85

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 113, a Sud con la particella n° 93, ad Est con la particella n° 55 e ad Ovest con la particella n° 113.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:) nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 9, particella 114, subalterno 1, indirizzo C/da Tre Confini, piano Terra, comune Montescaglioso, categoria Bene Comune

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: E' inserito all'interno della p.lla 113 del foglio di mappa 9

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il complesso di beni cui al lotto 007 è identificabile in un fondo agricolo, ubicato alla c/da Tre Confini del Comune di Montescaglioso, costituito da terreni e annessi, avente una estensione complessiva di circa Ha 22.59.29. Esterna all'area urbana e a destinazione prevalentemente agricola, la zona in oggetto si presenta priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma ben collegata ai centri limitrofi da viabilità provinciali e comunali, interessate da traffico intenso le prime e traffico locale o moderato le seconde.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Fondo rustico al foglio n° 9 del Comune di Montescaglioso**

Il settimo gruppo di beni costituenti il lotto 007, censiti in catasto al foglio n°9, particelle n° 22 e 113 è identificabile in un fondo rustico con annessi fabbricati (particella n° 114/1, 2 e 3) ubicato alla Località Tre Confini del Comune di Montescaglioso.

I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza e colturale risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad mq. 225.929,00 censiti a seminativo. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare con giacitura sub-pianeggiante/acclive. I suoli sono molto profondi, di natura calcarea o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono.

Per quanto riguarda i fabbricati, si riporta che la particella n° 114, sub. 2 e 3 è identificabile in un locale deposito in pessimo stato, mentre la particella n° 114, sub. 1 costituisce la corte circostante. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica allegata al presente rapporto di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **225.929,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia lievemente acclive o acclive

Tessitura prevalente argillosa calcarea

Sistemazioni agrarie nessuna



Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo agricolo in oggetto si trova in stato colturale discreto ma regolarmente condotto. Per quanto attiene i fabbricati si riporta che gli stessi versano in uno stato di degrado e di abbandono generale.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Millesimi di proprietà: Per il complesso di beni in oggetto, non vi sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi, si riporta che gli stessi non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai D.P.R. 384/78 e 236/89

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi agricoli collabenti, la normativa del settore non prevede il rilascio di alcun Attestato di Prestazione energetica.

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



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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 9 del Comune di Montescaglioso.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: Contrada Tre Confini

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Montescaglioso, foglio 9, particella 113, qualità Sem. , classe 4, superficie catastale 15.99.14, reddito dominicale: € 619,42, reddito agrario: € 371,65

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la p.lla 96-97-75 a Est con le p.lle 99-97-94 a Ovest con la p..a 1 e a Sud con le p.lle 4-55-22-93-94 del foglio di mappa 9

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 9, particella 114, subalterno 2, indirizzo C/da Tre Confini, piano Terra, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 3, consistenza 110, superficie 90, rendita € 159,07

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: E' inserito all'interno della p.lla 113 del foglio di mappa 9

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:nato a il Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 9, particella 114, subalterno 3, indirizzo C/da Tre Confini, piano Terra, comune Montescaglioso, categoria c/2, classe 4, consistenza 83, superficie 90, rendita € 137,17

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: E' inserito all'interno della p.lla 113 del foglio di mappa 9

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Montescaglioso, foglio 9, particella 22, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale Ha 06.57.70, reddito dominicale: € 254,76, reddito agrario: € 152,85



Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 113, a Sud con la particella n° 93, ad Est con la particella n° 55 e ad Ovest con la particella n° 113.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni., foglio 9, particella 114, subalterno 1, indirizzo C/da Tre Confini, piano Terra, comune Montescaglioso, categoria Bene Comune

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: E' inserito all'interno della p.lla 113 del foglio di mappa 9

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, sezione territorio, per i beni immobili in oggetto non sono emerse difformità catastali di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

CORPO: A - FONDO RUSTICO AL FOGLIO N° 9 DEL COMUNE DI MONTESCAGLIOSO

Dati catastali: nato a Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Montescaglioso, foglio 9, particella 113, qualità Sem. , classe 4, superficie catastale 15.99.14, reddito dominicale: € 619,42, reddito agrario: € 371,65

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/1 dal 02/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mobilio Prospero, in data 02/12/2013, ai nn. 38281/19060; trascritto a Matera, in data 04/12/2013, ai nn. 9483/7877.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessuna pratica

Conformità edilizia:

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Montescaglioso, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione e Regolamento Urbanistico approvato ai sensi dell'art. 36 della L.R. 23/1999
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n° 64 del 21/04/1980 e D.C.C. n° 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	Zona E1 - Usi agricoli
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 delle NTA Nelle zone agricole è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo funzionale alle esigenze degli addetti all'agricoltura, di annessi rustici, di manufatti precari di corredo alle attività e di serre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Nessuna costruzione potrà essere autorizzata su fondi agricoli di superficie inferiore a 5.000 mq. ad eccezione di piccoli locali per ricovero attrezzi agricoli della superficie coperta massima di 20 mq e dell'altezza di m. 3,00 e co-



munque la superficie coperta non potrà essere maggiore di 1/50 della superficie a disposizione. Gli edifici destinati ad uso abitativo dovranno rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità = 0,03 mc/mq di superficie a disposizione; - altezza massima non superiore a m. 7,00; - numero dei piani : massimo due compreso eventuale seminterrato; - distanza dai confini non inferiore a m. 10,00; - distanza tra pareti finestrate non inferiore a 10,00 m.; - distanza dalle strade non inferiore a quella prevista dal vigente codice della strada in funzione della classificazione delle stesse. Per la realizzazione di manufatti destinati ad attività connesse con l'attività agricola è consentito: - Superficie coperta massima, compresa anche quella delle abitazioni, 1/50 della superficie a disposizione; - Altezza massima m. 7,00, con esclusione di silos, camini e volumi tecnici; - Distanze dai confini non inferiore a m. 10,00; - Distanze tra fabbricati non inferiore a m. 10,00; - Distanza dalle strade non inferiore a quella prevista dal vigente codice della strada in funzione della classificazione delle stesse. Al fine di consentire la realizzazione di funzionali e moderni centri aziendali agricoli, è consentito accorpare volumetrie e/o superfici coperte relative a fondi anche non confinanti con l'area di intervento e distanti non più di 1.000 m. dal dall'immobile da realizzare, fermo restando che la dimensione minima del terreno su cui viene realizzato il fabbricato deve essere di mq. 5.000. - Per i terreni ricadenti per oltre il 50% nel Parco Archeologico Storico Naturale delle Chiesi Rupestri del Materano, nell'area SIC-ZPS "Gravine di Matera", e nelle aree boscate, il lotto minimo di intervento è elevato a 10.000 mq. - Per i terreni ricadenti nell'area SIC-ZPS "Gravine di Matera", l'indice di fabbricabilità è ridotto a 0,01 mc/mq sia per usi residenziali che per annessi agricoli, previa richiesta di parere sulla Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e s.m. i.. In tutti i casi, la realizzazione di nuovi annessi agricoli potrà essere assentita sulla base di uno specifico Piano Agricolo Aziendale, proposto dal richiedente e redatto da un tecnico agricolo abilitato, che attesti l'effettiva necessità ai fini della conduzione agricola. Le aree da utilizzare per il calcolo delle volumetrie e/o superfici consentite devono essere di proprietà del richiedente o, nel caso in cui il richiedente sia un imprenditore agricolo a titolo principale, in fitto o comodato con contratto registrato della durata minima di quindici anni. Fatti salvi gli atti pubblici stipulati precedentemente alla adozione del presente Regolamento Urbanistico,



	non è consentito il trasferimento dei soli diritti edificatori senza il contestuale trasferimento del relativo fondo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per abitazioni
Rapporto di copertura:	1/50
Altezza massima ammessa:	metri 7,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	Si rimanda al certificato di destinazione urbanistico allegato al presente rapporto di valutazione.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Montescaglioso, per le particelle suddette non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, è stato nominato custode giudiziario l'Avvocato Immacolata Nicoletti

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:

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 16/03/2020 ai nn. 390 iscritto/trascritto a Matera in data 23/03/2020 ai nn. 2406/1926;

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:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro-Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1200000; Im-porto capitale: € 600000 ; A rogito di Notaio Mobilio Prospero in data 02/12/2013 ai nn. 38285/19064; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/12/2013 ai nn. 9492/785

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 DEMANIA-
LE:**

I beni pignorati in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie , enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.



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: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: // Alla data di redazione della presente relazione di stima, non vi sono canoni o spese insolute o non pagate.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 9 del Comune di Montescaglioso - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile identificati al catasto terreni, le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale o superficie reale netta.

Di contro, per i fabbricati, le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
 - verande/portici/tettoie.

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

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

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-
ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni
vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra
due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% cia-
scuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

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

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costi-



tuenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

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

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

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
 - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

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

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella nr. 114 Sub 2 del foglio di mappa 9	sup reale netta	125,00	1,00	125,00
Particella nr. 114 Sub 3 del foglio di mappa 9	sup reale netta	90,00	1,00	90,00
Particella nr. 113 del foglio di mappa 9	sup reale netta	159.914,00	1,00	159.914,00
Particella nr. 22 del foglio di mappa 9	sup reale netta	65.770,00	1,00	65.770,00
Particella nr. 114 Sub 1 del foglio di mappa 9 - Corte	sup reale netta	30,00	1,00	30,00
		225.929,00		225.929,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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



Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Montescaglioso;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
Uffici del registro di Matera;
Ufficio tecnico di Montescaglioso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, per i terreni si è fatto riferimento ai valori pubblicati dalla Regione Basilicata (V.A.M.) e da Edizioni Exeo., mentre per i fabbricati si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Quali valori medi della zona, dalle ricerche effettuate è emerso quando segue:

Terreni agricoli a destinazione di seminativo: € 8.000 ad Ha (corrispondenti a 0,8 € al mq.);
Terreni agricoli a destinazione di pascolo: € 1.500 ad Ha (corrispondenti a 0,15 € al mq.)
Terreni agricoli a destinazione di incolto: € 650 ad Ha (corrispondenti a 0,65 € al mq.);
Fabbricati rurali in pessimo stato: da 50 a 100 € al mq.

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe, con uguale stato colturale, tenuto conto dell'ubicazione, della sua esposizione, giacitura e dimensioni (per i terreni) e epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti (per i fabbricati)...

8.3 Valutazione corpi:

A - Fondo rustico al foglio n° 9 del Comune di Montescaglioso. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 191.597,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella nr. 114 Sub 2 del foglio di mappa 9	125,00	€ 50,00	€ 6.250,00
Particella nr. 114 Sub 3 del foglio di mappa 9	90,00	€ 50,00	€ 4.500,00
Particella nr. 113 del foglio di mappa 9	159.914,00	€ 0,80	€ 127.931,20
Particella nr. 22 del foglio di mappa 9	65.770,00	€ 0,80	€ 52.616,00
Particella nr. 114 Sub 1 del foglio di mappa 9 - Corte	30,00	€ 10,00	€ 300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 191.597,20
Valore corpo			€ 191.597,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 191.597,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 191.597,20



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fondo rustico al foglio n° 9 del Comune di Montescaglioso	agricolo	225.929,00	€ 191.597,20	€ 191.597,20

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: **€191.597,20**

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

No

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 - Fondo rustico al foglio n° 9 del Comune di Montescaglioso. agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: Contrada Tre Confini

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Allegati

Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;

Allegato n° 3: Documentazione fotografica;

Allegato n° 4: Sintesi ispezioni ipotecarie;

Allegato n° 5: Altra documentazione.

Data generazione: 12-10-2022

L'Esperto alla stima
GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI

