
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. **20/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Terreni al foglio
32, 002 - Terreni al foglio 47,
003 - Terreni al foglio 31, 004
- Terreni al foglio 33

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 Santa Croce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - 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:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 38, qualità Pasc./Pasc. Arb., classe 3/1, superficie catastale 95.638, reddito dominicale: € € 13,42/€ 99,51, reddito agrario: € € 4,79/€ 79,61

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 2 ad Est con la p.lla 19 e a Sud con le p.lle 18-6-7-44.

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 Santa Croce del Comune di Pomarico, costituito da terreni e annessi, avente una estensione complessiva di circa Ha 09.56.38. Esterna all'area urbana e a destinazione prevalentemente agricola, la zona in oggetto si presenta priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e raggiungibile da viabilità interpoderali non asfaltate, interessate da traffico locale o moderato.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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, particella n° 38, è identificabile in un fondo rustico ubicato alla Località Santa Croce del Comune di Pomarico. I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza e culturale risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad mq. 95.638 censiti a Pascolo per una superficie di mq.18.563 e pascolo Arborato per una superficie di mq. 77.075,00. 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. Si rileva presenza di solo macchiatico. 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: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95.638,00**

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.

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, 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 Santa Croce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - 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:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 38, qualità Pasc./Pasc. Arb., classe 3/1, superficie catastale 95.638, reddito dominicale: € € 13,42/€ 99,51, reddito agrario: € € 4,79/€ 79,61

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 2 ad Est con la p.lla 19 e a Sud con le p.lle 18-6-7-44.

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:** Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 32, particella 38, qualità Pasc./Pasc. Arb., classe 3/1, superficie catastale 95.638, reddito dominicale: € € 13,42/€ 99,51, reddito agrario: € € 4,79/€ 79,61

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 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Morano, in data 27/06/1985, ai nn. 5667; trascritto a Matera, in data 27/07/1985, ai nn. 4659/3790.

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/1 dal 30/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Grassano Nicola, in data 30/09/2004, ai nn. 27765/10504; trascritto a Matera, in data 02/10/2004, ai nn. 9616/7665.

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 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 la particella suddetta non sono in corso processi edilizi o lottizzazioni abusive, pertanto si conferma la conformità urbanistica.

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 09/04/2020 ai nn. 419 iscritto/trascritto a Matera in data 22/04/2020 ai nn. 2707/2136;

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: € 200000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di Notaio Grasso Nicola in data 29/04/2009 ai nn. 35105/14793; Iscritto/trascritto a Matera in data 30/04/2009 ai nn. 3934/565

- 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: € 400000; Importo capitale: € 800000 ; A rogito di Notaio Grasso Nicola in data 30/09/2004 ai nn. 27766; Iscritto/trascritto a Matera in data 02/10/2004 ai nn. 9621/1343

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 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. 38 del	sup reale netta	95.638,00	1,00	95.638,00



foglio di mappa 32				
		95.638,00		95.638,00

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.);

;

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto in-



formazioni 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) € 11.476,56.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella nr. 38 del foglio di mappa 32	95.638,00	€ 0,12	€ 11.476,56
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.476,56
Valore corpo			€ 11.476,56
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.476,56
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.476,56

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° 32 del Comune di Pomarico	agricolo	95.638,00	€ 11.476,56	€ 11.476,56

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:	€11.476,56
---	-------------------

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

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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 32 del Comune di Pomarico. agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Santa Croce



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

Cod. Fiscale: - 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: - 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:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 115, qualità Pasc.Arb/Pasc., classe 1/1, superficie catastale 1.375, reddito dominicale: € € 1,68/€ 0,12, reddito agrario: € € 1,34/€ 0,04

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 121 ad Est con la p.lla 135 ed a Sud ed Ovest con la p.lla 198.Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 121, qualità Sem./Pasc. Arb. , classe 3/1, superficie catastale 17.823, reddito dominicale: € € 63,49/€ 1,85, reddito agrario: € € 36,82/€ 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 143 ad Est con le p.lle 139 e 140 a Sud con la p.lla 115 ad Ovest con le p.lle 198 e 123.Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 135, qualità Pasc. Arb. , classe 1, superficie catastale 1.985, reddito dominicale: € € 2,56, reddito agrario: € € 2,05

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 con la p.lla 141 ad Est con la p.lla 155 a Sud con la p.lla 198 ed a Ovest con la p.lla 115.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 141, qualità Sem. , classe 3, superficie catastale 7.242, reddito dominicale: € € 28,05, reddito agrario: € € 14,96

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 la p.lla 140 ad Est con la p.lla 119 a Sud con la p.lla 135 ed a Ovest con la p.lla 121.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 118, qualità Pasc. Arb., classe 1, superficie catastale 2.432, reddito dominicale: € € 3,14, reddito agrario: € € 2,51

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 137 ad Est con la p.lla 3 a Sud con la p.lla 120 ed a Ovest con le p.lle 193-192-117.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 134, qualità Uliv., classe 3, superficie catastale 216, reddito dominicale: € € 0,50, 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 a Nord con la p.lla 2187 ad Est con la p.lla 3 a Sud con la p.lla 137 ed a Ovest con le p.lle 193-192-117.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 137, qualità Sem./Uliv./Pasc. Arb., classe 3/3/1, superficie catastale 720, reddito dominicale: € € 1,73/0,54/0,05, reddito agrario: € € 0,92/0,72/0,04

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 134 ad Est con la p.lla 3 a Sud con la p.lla 118 ed a Ovest con la p.lla 117.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di tra-



scrizione: 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 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 03.35.62. Esterna all'area urbana e a destinazione prevalentemente agricola, la zona in oggetto si presenta priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria raggiungibile da stradine comunali o interpoderali non asfaltate, interessate da traffico locale o moderato.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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° 115, 121, 135, 141, 118, 134 e 137, 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. 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: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **31.784,00**

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, 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: - 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:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 115, qualità Pasc.Arb/Pasc., classe 1/1, superficie catastale 1.375, reddito dominicale: € € 1,68/€ 0,12, reddito agrario: € € 1,34/€ 0,04

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 121 ad Est con la p.lla 135 ed a Sud ed Ovest con la p.lla 198.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 121, qualità Sem./Pasc. Arb. , classe 3/1, superficie catastale 17.823, reddito dominicale: € € 63,49/€ 1,85, reddito agrario: € € 36,82/€ 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 143 ad Est con le p.lle 139 e 140 a Sud con la p.lla 115 ad Ovest con le p.lle 198 e 123.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 135, qualità Pasc. Arb. , classe 1, superficie catastale 1.985, reddito dominicale: € € 2,56, reddito agrario: € € 2,05

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 con la p.lla 141 ad Est con la p.lla 155 a Sud con la p.lla 198 ed a Ovest con la p.lla 115.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 141, qualità Sem. , classe 3, superficie catastale 7.242, reddito dominicale: € € 28,05, reddito agrario: € € 14,96

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 la p.lla 140 ad Est con la p.lla 119 a Sud con la p.lla 135 ed a Ovest con la p.lla 121.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 118, qualità Pasc. Arb., classe 1, superficie catastale 2.432, reddito dominicale: € € 3,14, reddito agrario: € € 2,51

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 137 ad Est con la p.lla 3 a Sud con la p.lla 120 ed a Ovest con le p.lle 193-192-117.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 134, qualità Uliv., classe 3, superficie catastale 216, reddito dominicale: € € 0,50, 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 a Nord con la p.lla 2187 ad Est con la p.lla 3 a Sud con la p.lla 137 ed a Ovest con le p.lle 193-192-117.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 137, qualità Sem./Uliv./Pasc. Arb., classe 3/3/1, superficie catastale 720, reddito dominicale: € € 1,73/0,54/0,05, reddito agrario: € € 0,92/0,72/0,04

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 134 ad Est con la p.lla 3 a Sud con la p.lla 118 ed a Ovest con la p.lla 117.

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 En-



trate 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° 47 DEL COMUNE DI POMARICO

Dati catastali: Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 47, particella 115, qualità Pasc.Arb/Pasc., classe 1/1, superficie catastale 1.375, reddito dominicale: € € 1,68/€ 0,12, reddito agrario: € € 1,34/€ 0,04

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 **proprietario/i ante ventennio al 30/09/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Morano, in data 07/01/1987, ai nn. 8282/2255; trascritto a Matera, in data 05/02/1987, ai nn. 1039/933.

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/1 dal 30/09/2004 ad oggi (attuale/i



proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Grassano Nicola, in data 30/09/2004, ai nn. 27765/10504; trascritto a Matera, in data 02/10/2004, ai nn. 9616/7665.

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 09/04/2020 ai nn. 419 iscritto/trascritto a Matera in data 22/04/2020 ai nn. 2707/2136;

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: € 200000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di Notaio Grassano Nicola in data 29/04/2009 ai nn. 35105/14793; Iscritto/trascritto a Matera in data 30/04/2009 ai nn. 3934/565

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.P.A. contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mu-



tuo; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 800000 ; A rogito di Notaio Grasso Nicola in data 30/09/2004 ai nn. 27766; Iscritto/trascritto a Matera in data 02/10/2004 ai nn. 9621/1343

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. 115 del foglio di mappa 47	sup reale netta	1.375,00	1,00	1.375,00
Porzione della particella nr. 121 del foglio di mappa 47	sup reale netta	16.391,00	1,00	16.391,00
Porzione della particella nr. 121 del foglio di mappa 47	sup reale netta	1.423,00	1,00	1.423,00
Particella nr. 135 del foglio di mappa 47	sup reale netta	1.985,00	1,00	1.985,00
Particella nr. 135 del foglio di mappa 47	sup reale netta	7.242,00	1,00	7.242,00
Particella nr. 118 del foglio di mappa 47	sup reale netta	2.432,00	1,00	2.432,00
Particella nr. 134 del foglio di mappa 47	sup reale netta	216,00	1,00	216,00
Porzione della particella nr. 137 del foglio di mappa 47	sup reale netta	446,00	1,00	446,00
Porzione della particella nr. 137 del foglio di mappa 47	sup reale netta	232,00	1,00	232,00
Porzione della particella nr. 137 del foglio di mappa 47	sup reale netta	42,00	1,00	42,00
		31.784,00		31.784,00

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



la 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.);

;

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.721,44.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella nr. 115 del foglio di mappa 47	1.375,00	€ 0,12	€ 165,00
Porzione della particella nr. 121 del foglio di	16.391,00	€ 0,60	€ 9.834,60



mappa 47			
Porzione della particella nr. 121 del foglio di mappa 47	1.423,00	€ 0,12	€ 170,76
Particella nr. 135 del foglio di mappa 47	1.985,00	€ 0,12	€ 238,20
Particella nr. 135 del foglio di mappa 47	7.242,00	€ 0,60	€ 4.345,20
Particella nr. 118 del foglio di mappa 47	2.432,00	€ 0,12	€ 291,84
Particella nr. 134 del foglio di mappa 47	216,00	€ 0,90	€ 194,40
Porzione della particella nr. 137 del foglio di mappa 47	446,00	€ 0,60	€ 267,60
Porzione della particella nr. 137 del foglio di mappa 47	232,00	€ 0,90	€ 208,80
Porzione della particella nr. 137 del foglio di mappa 47	42,00	€ 0,12	€ 5,04
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.721,44
Valore corpo			€ 15.721,44
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.721,44
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.721,44

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fondo rustico al foglio n° 47 del Comune di Pomarico	agricolo	31.784,00	€ 15.721,44	€ 15.721,44

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: **€15.721,44**

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



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

Identificativo corpo: A - 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: - 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° 33 del Comune di Pomarico.

agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - 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:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 63, qualità Pasc. , classe 12, superficie catastale 1.015, reddito dominicale: € € 1,05, reddito agrario: € € 0,37

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 ed Ovest con la p.lla 98 ad Est con la p.lla 74 e a Sud con le p.lle 74-76-161.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 134, qualità Pasc. Arb., classe 2, superficie catastale 113.960, reddito dominicale: € € 94,17, reddito agrario: € € 94,17

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 4 e 7 a Ovest con le p.lle 92-118-95 ad Est con le p.lle 7-9-12 a Sud con le p.lle 53-97-74-127.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 149, qualità Pasc./Sem., classe 2/4, superficie catastale 2.303, reddito dominicale: € € 0,60/€ 5,34, reddito agrario: € € 0,21/€ 3,11

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 la p.lla 127 ad Est con la p.lla 148 ad Ovest con la p.lla 100 a Sud con la p.lla 115.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 150, qualità Pasc., classe 2, superficie catastale 590, reddito dominicale: € € 0,61, reddito agrario: € € 0,21

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 137 ad Est con la p.lla 127, ad Ovest con la p.lla 152 e a Sud con la p.lla 100.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 68, qualità Pasc.Arb., classe 2, superficie catastale 20.600, reddito dominicale: € € 17,02, reddito agrario: € € 17,02

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 103, ad Est con la p.lla 94 a Sud con la p.lla 79 ed a Ovest con la p.lla 69.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 69, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 22.465, reddito dominicale: € € 98,62, reddito agrario: € € 52,21

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 107 ad Est con le p.lle 110 e 111 ad Ovest con le p.lle 107 e 109 a Sud con la p.lla 106

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 78, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 27.500, reddito dominicale: € € 120,72, reddito agrario: € € 63,91

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 152 ad Ovest con le p.lle 107 e 109 ad Est con la p.lla 100 a Sud con la p.lla 94.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 92, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 85.440, reddito dominicale: € € 375,07, reddito agrario: € € 198,57

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 37 e 114 ad Est con la p.lla 134 a Sud con la p.lla 112 ad Ovest con Acque.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 93, qualità Sem./Pasc. , classe 4/2, superficie catastale 83.300, reddito dominicale: € € 6,64/€ 1,19, reddito agrario: € € 3,88/€ 0,42

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 le p.lle 3 e 37 ad Est con Acque a Sud con la p.lla 92 ad Ovest con la p.lla 134.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 94, qualità Pasc. Arb., classe 2, superficie catastale 25.820, reddito dominicale: € € 21,34, reddito agrario: € € 21,34

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 92 ad Est con la p.lla 152 a Sud con la p.lla 67 ad Ovest con Acque.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 95, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 7.600, reddito dominicale: € € 33,36, reddito agrario: € € 17,66

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 con la p.lla 112 ad Est e Sud con la p.lla 134 ad Ovest con la p.lla 117.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 96, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 7.000, reddito dominicale: € € 30,73, reddito agrario: € € 16,27

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.lla112 ad Est la p.lla 117 ad Ovest e Sud con la p.lla 134.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 97, qualità Sem./Uliv. , classe 2/3, superficie catastale 9.380, reddito dominicale: € € 34,14/€ 3,73, reddito agrario: € € 18,07/€ 4,97

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 134 ad Est con la p.lla 74 a Sud con la p.lla 98 ad Ovest con la p.lla 119.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 98, qualità Uliv. , classe 3, superficie catastale 13.200, reddito dominicale: € € 30,68, reddito agrario: € € 40,90

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 97 ad Est con la p.lla 74 a Sud con la p.lla 161 ad Ovest con la p.lla 143.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 148, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 1.935, reddito dominicale: € € 8,49, reddito agrario: € € 4,50

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 a Nord con la p.lla 134 ad Est con la p.lla 74 a Sud con la p.lla 98 ad Ovest con la p.lla 119.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 100, qualità Sem./Pasc. , classe 2/2, superficie catastale 1.400, reddito dominicale: € € 5,68/€ 0,11, reddito agrario: € € 3,01/€ 0,04

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 150 ad Est con le p.lle 127 e 149 a Sud ed Ovest con la p.lla78.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 102, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 170, red-



dito dominicale: € € 0,75, reddito agrario: € € 0,40

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 ed Est con la p.lla 68 a Sud con la p.lla 111 ed ad Ovest con la p.lla 69.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 103, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 4.900, reddito dominicale: € € 21,51, reddito agrario: € € 11,39

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 104 ad Est con Acque a Sud con la p.lla 68 e ad Ovest con la p.lla 105.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 104, qualità Pasc. , classe 2, superficie catastale 1.132, reddito dominicale: € € 1,17, 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 con la p.lla 3 ad Est con Acque a Sud con la p.lla 103 e ad Ovest con acque.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 105, qualità Pasc./Pasc. Cesp. , classe 2/2, superficie catastale 220, reddito dominicale: € € 0,21/€ 0,01, reddito agrario: € € 0,07/€ 0,01

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 104 ad Est con la p.lla 103 a Sud con la p.lla 107 e ad Ovest con strade.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 106, qualità Sem. . , classe 2, superficie catastale 50, reddito dominicale: € € 0,22, reddito agrario: € € 0,12

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 p.lla 69 a Est e Sud con la p.lla 68 ad Ovest con la p.lla 109.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 107, qualità Pasc. Cesp. , classe 2, superficie catastale 3.720, reddito dominicale: € € 3,07, reddito agrario: € € 3,07

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 684 ad Est con la p.lla 69 a Sud con strade ed a Ovest con la p.lla 108.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 108, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 330, reddito dominicale: € € 1,45, reddito agrario: € € 0,77

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 ed Est con la p.lla 107 e a Sud ed Ovest con strade.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 109, qualità Sem./Pasc. , classe 4/2, superficie catastale 820, reddito dominicale: € € 1,21/€ 0,44, reddito agrario: € € 0,71/€ 0,16

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 Est con la p.lla 69 a Sud con la p.lla 68 ed a Ovest con Strade.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 110, qualità Pasc./Pasc. Cesp., classe 2/2, superficie catastale 450, reddito dominicale: € € 0,41/€ 0,03, reddito agrario: € € 0,14/€ 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 111 a Est e Sud con la p.lla 68 a Ovest con la p.lla 69.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 111, qualità Pasc./Pasc. Cesp., classe 2/2, superficie catastale 350, reddito dominicale: € € 0,31/€ 0,03, reddito agrario: € € 0,11/€ 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 102 a Est e Sud con la p.lla 68 a Ovest con la p.lla 69.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 112, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 77.550, reddito dominicale: € € 340,44, reddito agrario: € € 180,23

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 92 a Est con la p.lla 95 a Sud con le p.lle 95 e 96 a Ovest con la p.lla 152.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:



Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 152, qualità Sem., classe 4, superficie catastale 15.961, reddito dominicale: € € 49,46, reddito agrario: € € 28,85

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 e a Est con la p.lla 112 a Sud con la p.lla 78 a Ovest con la p.lla 94.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 115, qualità Sem., classe 4, superficie catastale 7.020, reddito dominicale: € € 21,75, reddito agrario: € € 12,69

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 149 a Est con la p.lla 146 a Sud con la p.lla 61 a Ovest con la p.lla 78.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 117, qualità Pasc., classe 2, superficie catastale 1.000, reddito dominicale: € € 1,03, reddito agrario: € € 0,36

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 112 a Est con la p.lla 95 a Sud con la p.lla 134 a Ovest con la p.lla 96.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 118, qualità Pasc., classe 2, superficie catastale 876, reddito dominicale: € € 0,90, reddito agrario: € € 0,32

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 la p.lla 134 a Est con la p.lla 95 a Sud con la p.lla 112 a Ovest con la p.lla 92.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 119, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 3.460, reddito dominicale: € € 15,19, reddito agrario: € € 8,04

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 134 a Est e Sud con la p.lla 97 a Ovest con la p.lla 147.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

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



censuaria Pomarico, foglio 33, particella 146, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 14.056, reddito dominicale: € € 61,70, reddito agrario: € € 32,67

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 a Nord con la p.lla 148 a Est con la p.lla 161 a Sud con la p.lla 115 e ad Ovest con la p.lla 149.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 122, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 26, reddito dominicale: € € 0,11, reddito agrario: € € 0,06

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 e Sud con la p.lla 143 ed a Ovest con la p.lla 127.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 141, qualità Pasc., classe 2, superficie catastale 27, reddito dominicale: € € 0,03, reddito agrario: € € 0,01

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 con la p.lla 134 ad Est con la p.lla 127 ed a Ovest con la p.lla 139.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 143, qualità Pasc., classe 2, superficie catastale 2.567, reddito dominicale: € € 2,65, reddito agrario: € € 0,93

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 p.lla 127 ad Est con la p.lla 98 a Sud ed Ovest con la p.lla 146.

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.

Identificativo corpo: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico.



Fabbricato [X] sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - 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:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 136, qualità Area rurale, superficie catastale mq. 136,00, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto area di pertinenza a fabbricati in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord e ad OVEST con la particella n° 134, ad EST con la particella n° 139, a SUD con la particella n° 127

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 139, qualità Area rurale, superficie catastale mq. 450, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto area di pertinenza a fabbricati in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 134, ad EST con la particella n° 141, a SUD con la particella n° 127 e ad OVEST con la particella n° 136

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 137, qualità Area rurale, superficie catastale mq. 718,00, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto area di pertinenza a fabbricati in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord e ad OVEST con la particella n° 152, ad EST con la particella n° 127, a SUD con la particella n° 150.

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 33, particella 127, subalterno 2, indirizzo C/da San Lorenzo, comune Pomarico, categoria Bene Comune

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto area di pertinenza a fabbricati in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord le particelle n° 152, 136 e 139 del foglio n° 33, e sui restanti lati con area di corte di cui al sub. 5 della particella n° 127.



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 33, particella 127, subalterno 3, indirizzo C/da San Lorenzo, piano Terra, comune Pomarico, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie mq. 135, rendita € 335,70

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina su tutti i lati con la particella 127, sub. 2 censita come bene comune in catasto fabbricati.

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 33, particella 127, subalterno 4, indirizzo C/da San Lorenzo, piano Piano Primo, comune Pomarico, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq. 121,00, rendita € 187,47

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina su tutti i lati con la particella 127 quale area di corte.

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 33, particella 127, subalterno 5, indirizzo C/da San Lorenzo, piano Terra, comune Pomarico, categoria D/10, rendita € 7.699,68

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina su tutti i lati con la particella n° 127 quale area di corte dei fabbricati ivi insistenti

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 50.30.23 circa con annessi fabbricati. 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, Costituisce il centro aziendale con manufatti costituiti da capannoni, abitazione e pertinenze.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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° 33 del Comune di Pomarico**

Il primo gruppo di beni costituenti il lotto 003, censiti in catasto al foglio n° 33, particelle n°63, 134, 149, 150, 68, 69, 78, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 148, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 152, 115, 117, 118, 119, 146, 122, 141 e 143, 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. 477.603,00 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: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **477.603,00**

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

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico**

Il secondo gruppo di beni costituenti il lotto 003, censiti in catasto al foglio n° 33, particelle n° 136, 139, 137 e 127/2-3-4-5, è identificabile in un agglomerato di fabbricati ubicato alla Località San Lorenzo del Comune di Pomarico, annessi ai terreni di cui al corpo A del lotto 003. Dai rilievi effettuati è stato accertato che l'agglomerato urbano insistente sulla particella n° 127, si compone di due aree di corte censite in catasto fabbricati come sub. 2 e sub. 5 aventi rispettivamente una superficie di mq. 2370 e mq. 24.000. Trattasi di area in terreno battuto circostante i manufatti ivi insistenti, destinata alla circolazione, deposito, parcheggi, nonché in parte occupata da vegetazione spontanea.



All'interno della corte identificata quale sub.2, si trovano le unità identificate in catasto come abitazioni, ovvero particella n° 127, sub. 3 e sub. 4, aventi rispettivamente una superficie lorda di mq. 135,00 e 121,00. Trattasi delle originarie abitazioni destinate un tempo alla conduzione dei terreni, realizzate antecedentemente il 01/09/1967. Con struttura in muratura e solai in latero cemento, si presentano in discreto stato di conservazione e medio livello di rifinitura.

All'interno della corte identificata quale sub. 5, invece sono ubicate tutte le strutture destinate alla conduzione attuale dei terreni, oltre manufatti fatiscenti, non più utilizzati, antecedenti la data del 01/09/1967. Tra i fabbricati ivi presenti e tutti identificati come particella n° 127, sub. 5 si annoverano:

- Una stalla della superficie di mq. 2085,00, identificata in catasto come CORPO A;
- Un locale deposito con tettoia di complessivi mq. 370,00, identificato in catasto come CORPO B;
- Un locale deposito fienile di mq. 260,00, identificato in catasto come CORPO C;
- Un locale stalla con paddock esterno di mq. 470, identificato in catasto come CORPO D;
- Un locale deposito/stalla di mq. 230, identificato in catasto come CORPO E;
- Un locale ovile con annesse tettoie di complessivi mq. 430, identificato in catasto come CORPO F;
- Un gruppo di locali depositi di complessivi mq. 75,00, identificati in catasto come CORPO G;
- Un fabbricato completamente fatiscente con parte della copertura in amianto, di complessivi mq. 1240, identificato in catasto come CORPO H.

Tutti i manufatti ivi individuati in uso si presenta in uno stato conservativo e manutentivo discreto, fatta eccezione per gli immobili abbandonati in completo stato di degrado. 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: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25.420,00**

E' posto al piano: Terra o primo

L'edificio è stato costruito nel: epoche differenti

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

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

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Tutti i manufatti ivi individuati in uso si presenta in uno stato conservativo e manutentivo discreto, fatta eccezione per gli immobili abbandonati in completo stato di degrado.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	//



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo per le sole abitazioni
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	25 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	//
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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: F

Note Indice di prestazione energetica: Per i beni in oggetto relativamente alle unità destinate ad abitazione non è stato rilasciato negli anni nessun attestato di prestazione energetica. In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), trattandosi di immobili interessati da esecuzione immobiliare (vendita forzata) nella presente relazione tecnica di stima si riporta a titolo puramente indicativo il solo indice di prestazione energetica, precisando che per la redazione dello stesso l'importo occorrente ammonta a circa € 250,00 ad unità per un totale di € 500.00

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° 33 del Comune di Pomarico.

agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - 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:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 63, qualità Pasc. , classe 12, superficie catastale 1.015, reddito dominicale: € € 1,05, reddito agrario: € € 0,37

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 ed Ovest con la p.lla 98 ad Est con la p.lla 74 e a Sud con le p.lle 74-76-161.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 134, qualità Pasc. Arb., classe 2, superficie catastale 113.960, reddito dominicale: € € 94,17, reddito agrario: € € 94,17

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 4 e 7 a Ovest con le p.lle 92-118-95 ad Est con le p.lle 7-9-12 a Sud con le p.lle 53-97-74-127.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 149, qualità Pasc./Sem., classe 2/4, superficie catastale 2.303, reddito dominicale: € € 0,60/€ 5,34, reddito agrario: € € 0,21/€ 3,11

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 la p.lla 127 ad Est con la p.lla 148 ad Ovest con la p.lla 100 a Sud con la p.lla 115.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 150, qualità Pasc., classe 2, superficie catastale 590, red-



dito dominicale: € € 0,61, reddito agrario: € € 0,21

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 137 ad Est con la p.lla 127, ad Ovest con la p.lla 152 e a Sud con la p.lla 100.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 68, qualità Pasc.Arb., classe 2, superficie catastale 20.600, reddito dominicale: € € 17,02, reddito agrario: € € 17,02

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 103, ad Est con la p.lla 94 a Sud con la p.lla 79 ed a Ovest con la p.lla 69.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 69, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 22.465, reddito dominicale: € € 98,62, reddito agrario: € € 52,21

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 107 ad Est con le p.lle 110 e 111 ad Ovest con le p.lle 107 e 109 a Sud con la p.lla 106

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 78, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 27.500, reddito dominicale: € € 120,72, reddito agrario: € € 63,91

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 152 ad Ovest con le p.lle 107 e 109 ad Est con la p.lla 100 a Sud con la p.lla 94.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 92, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 85.440, reddito dominicale: € € 375,07, reddito agrario: € € 198,57

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 37 e 114 ad Est con la p.lla 134 a Sud con la p.lla 112 ad Ovest con Acque.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 93, qualità Sem./Pasc. , classe 4/2, superficie catastale



83.300, reddito dominicale: € € 6,64/€ 1,19, reddito agrario: € € 3,88/€ 0,42

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 le p.lle 3 e 37 ad Est con Acque a Sud con la p.lla 92 ad Ovest con la p.lla 134.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 94, qualità Pasc. Arb., classe 2, superficie catastale 25.820, reddito dominicale: € € 21,34, reddito agrario: € € 21,34

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 92 ad Est con la p.lla 152 a Sud con la p.lla 67 ad Ovest con Acque.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 95, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 7.600, reddito dominicale: € € 33,36, reddito agrario: € € 17,66

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 con la p.lla112 ad Est e Sud con la p.lla 134 ad Ovest con la p.lla 117.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 96, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 7.000, reddito dominicale: € € 30,73, reddito agrario: € € 16,27

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.lla112 ad Est la p.lla 117 ad Ovest e Sud con la p.lla 134.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 97, qualità Sem./Uliv. , classe 2/3, superficie catastale 9.380, reddito dominicale: € € 34,14/€ 3,73, reddito agrario: € € 18,07/€ 4,97

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 134 ad Est con la p.lla 74 a Sud con la p.lla 98 ad Ovest con la p.lla 119.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 98, qualità Uliv. , classe 3, superficie catastale 13.200, reddito dominicale: € € 30,68, reddito agrario: € € 40,90

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 97 ad Est con la p.lla 74 a Sud con la p.lla 161 ad Ovest con la p.lla 143.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 148, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 1.935, reddito dominicale: € € 8,49, reddito agrario: € € 4,50

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 a Nord con la p.lla 134 ad Est con la p.lla 74 a Sud con la p.lla 98 ad Ovest con la p.lla 119.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 100, qualità Sem./Pasc. , classe 2/2, superficie catastale 1.400, reddito dominicale: € € 5,68/€ 0,11, reddito agrario: € € 3,01/€ 0,04

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 150 ad Est con le p.lle 127 e 149 a Sud ed Ovest con la p.lla 78.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 102, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 170, reddito dominicale: € € 0,75, reddito agrario: € € 0,40

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 ed Est con la p.lla 68 a Sud con la p.lla 111 ed ad Ovest con la p.lla 69.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 103, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 4.900, reddito dominicale: € € 21,51, reddito agrario: € € 11,39

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 104 ad Est con Acque a Sud con la p.lla 68 e ad Ovest con la p.lla 105.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 104, qualità Pasc. , classe 2, superficie catastale 1.132, reddito dominicale: € € 1,17, 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 con la p.lla 3 ad Est con Acque a Sud con la p.lla 103 e ad Ovest con acque.



Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 105, qualità Pasc./Pasc. Cesp. , classe 2/2, superficie catastale 220, reddito dominicale: € € 0,21/€ 0,01, reddito agrario: € € 0,07/€ 0,01

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 104 ad Est con la p.lla 103 a Sud con la p.lla 107 e ad Ovest con strade.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 106, qualità Sem. . , classe 2, superficie catastale 50, reddito dominicale: € € 0,22, reddito agrario: € € 0,12

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 p.lla 69 a Est e Sud con la p.lla 68 ad Ovest con la p.lla 109.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 107, qualità Pasc. Cesp. , classe 2, superficie catastale 3.720, reddito dominicale: € € 3,07, reddito agrario: € € 3,07

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 684 ad Est con la p.lla 69 a Sud con strade ed a Ovest con la p.lla 108.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 108, qualità Sem. , classe 2, superficie catastale 330, reddito dominicale: € € 1,45, reddito agrario: € € 0,77

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 ed Est con la p.lla 107 e a Sud ed Ovest con strade.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 109, qualità Sem./Pasc. , classe 4/2, superficie catastale 820, reddito dominicale: € € 1,21/€ 0,44, reddito agrario: € € 0,71/€ 0,16

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 Est con la p.lla 69 a Sud con la p.lla 68 ed a Ovest con Strade.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:



Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 110, qualità Pasc./Pasc. Cesp., classe 2/2, superficie catastale 450, reddito dominicale: € € 0,41/€ 0,03, reddito agrario: € € 0,14/€ 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 111 a Est e Sud con la p.lla 68 a Ovest con la p.lla 69.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 111, qualità Pasc./Pasc. Cesp., classe 2/2, superficie catastale 350, reddito dominicale: € € 0,31/€ 0,03, reddito agrario: € € 0,11/€ 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 102 a Est e Sud con la p.lla 68 a Ovest con la p.lla 69.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 112, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 77.550, reddito dominicale: € € 340,44, reddito agrario: € € 180,23

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 92 a Est con la p.lla 95 a Sud con le p.lle 95 e 96 a Ovest con la p.lla 152.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 152, qualità Sem., classe 4, superficie catastale 15.961, reddito dominicale: € € 49,46, reddito agrario: € € 28,85

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 e a Est con la p.lla 112 a Sud con la p.lla 78 a Ovest con la p.lla 94.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 115, qualità Sem., classe 4, superficie catastale 7.020, reddito dominicale: € € 21,75, reddito agrario: € € 12,69

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 149 a Est con la p.lla 146 a Sud con la p.lla 61 a Ovest con la p.lla 78.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 117, qualità Pasc., classe 2, superficie catastale 1.000, reddito dominicale: € € 1,03, reddito agrario: € € 0,36



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 112 a Est con la p.lla 95 a Sud con la p.lla 134 a Ovest con la p.lla 96.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 118, qualità Pasc., classe 2, superficie catastale 876, reddito dominicale: € € 0,90, reddito agrario: € € 0,32

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 la p.lla 134 a Est con la p.lla 95 a Sud con la p.lla 112 a Ovest con la p.lla 92.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 119, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 3.460, reddito dominicale: € € 15,19, reddito agrario: € € 8,04

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 134 a Est e Sud con la p.lla 97 a Ovest con la p.lla 147.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 146, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 14.056, reddito dominicale: € € 61,70, reddito agrario: € € 32,67

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 a Nord con la p.lla 148 a Est con la p.lla 161 a Sud con la p.lla 115 e ad Ovest con la p.lla 149.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 122, qualità Sem., classe 2, superficie catastale 26, reddito dominicale: € € 0,11, reddito agrario: € € 0,06

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 e Sud con la p.lla 143 ed a Ovest con la p.lla 127.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 141, qualità Pasc., classe 2, superficie catastale 27, reddito dominicale: € € 0,03, reddito agrario: € € 0,01

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 con la p.lla 134 ad Est con la p.lla 127 ed a Ovest con la p.lla 139.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 143, qualità Pasc., classe 2, superficie catastale 2.567, reddito dominicale: € € 2,65, reddito agrario: € € 0,93

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 p.lla 127 ad Est con la p.lla 98 a Sud ed Ovest con la p.lla 146.

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.

Identificativo corpo: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico.

Fabbricato [X] sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - 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:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 136, qualità Area rurale, superficie catastale mq. 136,00, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto area di pertinenza a fabbricati in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord e ad OVEST con la particella n° 134, ad EST con la particella n° 139, a SUD con la particella n° 127

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna



Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 139, qualità Area rurale, superficie catastale mq. 450, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto area di pertinenza a fabbricati in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord con la particella n° 134, ad EST con la particella n° 141, a SUD con la particella n° 127 e ad OVEST con la particella n° 136

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 137, qualità Area rurale, superficie catastale mq. 718,00, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto area di pertinenza a fabbricati in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord e ad OVEST con la particella n° 152, ad EST con la particella n° 127, a SUD con la particella n° 150.

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 33, particella 127, subalterno 2, indirizzo C/da San Lorenzo, comune Pomarico, categoria Bene Comune

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto area di pertinenza a fabbricati in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina a Nord le particelle n° 152, 136 e 139 del foglio n° 33, e sui restanti lati con area di corte di cui al sub. 5 della particella n° 127.

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 33, particella 127, subalterno 3, indirizzo C/da San Lorenzo, piano Terra, comune Pomarico, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie mq. 135, rendita € 335,70

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina su tutti i lati con la particella 127, sub. 2 censita come bene comune in catasto fabbricati.

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 33, particella 127, subalterno 4, indirizzo C/da San Lorenzo, piano Piano Primo, comune Pomarico, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq. 121,00, rendita € 187,47

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina su tutti i lati con la particella 127 quale area di corte.

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 33, particella 127, subalterno 5, indirizzo C/da San Lorenzo, piano Terra, comune Pomarico, categoria D/10, rendita € 7.699,68

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto in ditta ad unico soggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Confina su tutti i lati con la particella n° 127 quale area di corte dei fabbricati ivi insistenti

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° 33 DEL COMUNE DI POMARICO

Dati catastali: Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 63, qualità Pasc. , classe 12, superficie catastale 1.015, reddito dominicale: € € 1,05, reddito agrario: € € 0,37

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 edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B - FABBRICATI AL FOGLIO N° 33 DEL COMUNE DI POMARICO

Dati catastali: Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 136, qualità Area rurale, superficie catastale mq. 136,00, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //

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 1/2,, proprietaria per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 30/09/2004.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mobilio Prospero, in data 11/11/1976, ai nn. 28121/4925; trascritto a Matera, in data 17/11/1976, ai nn. 7191/23508.

Titolare/Proprietario: proprietario per 1/1. dal 30/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Grassano Nicola, in data 30/09/2004, ai nn. 27765/10504; trascritto a Matera, in data 02/10/2004, ai nn. 9616/7665.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/2,, proprietaria per 1/2. **proprietario/i ante ventennio al 30/09/2004.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mobilio Prospero, in data 11/11/1976, ai nn. 28121/4925; trascritto a Matera, in data 17/11/1976, ai nn. 7191/23508.



Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/1. dal 30/09/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Grassano Nicola, in data 30/09/2004, ai nn. 27765/10504; trascritto a Matera, in data 02/10/2004, ai nn. 9616/7665.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

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

PRATICHE EDILIZIE:

agricolo sito in **Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce,**

Numero pratica: Nessuna pratica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

Fabbricato [X] sito in **Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce,**

Numero pratica: Pratica 10/95

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Per lavori: di realizzazione di un ovile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/02/1995 al n. di prot. 563

Rilascio in data 02/08/1996 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

Fabbricato [X] sito in **Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce,**

Numero pratica: Pratica 45/96

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Per lavori: di realizzazione di una scuderia per fattrici e puledri da carne

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/09/1996 al n. di prot. 5466

Rilascio in data 22/10/1996 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

Fabbricato [X] sito in **Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce,**

Numero pratica: Pratica 23/98

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Per lavori: di realizzazione di un piccolo caseificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/06/1998 al n. di prot. 3886

Rilascio in data 17/09/1998 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

Fabbricato [X] sito in **Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce,**

Numero pratica: Pratica 44/98

Intestazione:



Tipo pratica: Concessione per la esecuzione di opere

Per lavori: di realizzazione di un ovile con annessa tettoia sala mungitura, sala latte, ecc

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/09/1998 al n. di prot. 6195

Rilascio in data 10/03/1999 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

Fabbricato [X] sito in **Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce,**

Numero pratica: Pratica 33/2006

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di una recinzione, vasca in terra battuta e silos

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/09/2006 al n. di prot. 5317

Rilascio in data 28/09/2006 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

Fabbricato [X] sito in **Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce,**

Numero pratica: Pratica 05/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un fienile e ristrutturazione di un ovile esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/02/2005 al n. di prot. 568

Rilascio in data 28/02/2005 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

Fabbricato [X]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico del Comune di Pomarico, per i fabbricati in oggetto, tanto per quelli antecedenti la data del 01/09/1967 e quelli più recenti, non sono emerse difformità di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Per tutti gli altri immobili ivi insistenti sulla particella n° 127, del foglio n°



33, si riporta che gli stessi sono stati realizzati in data antecedente il 01/09/1967 e pertanto legittimati dal primo accatastamento in atti del catasto fabbricati.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

Fabbricato [X]

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 ca-



	so 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. Inoltre i fabbricati presenti sono conformi alla destinazione d'uso prevista per la zona in oggetto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

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

**Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico
agricolo sito in Pomarico (MT),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

**Identificativo corpo: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico
Fabbricato [X] sito in Pomarico (MT),
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 09/04/2020 ai nn. 419 iscritto/trascritto a Matera in data
22/04/2020 ai nn. 2707/2136;



Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

- 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 09/04/2020 ai nn. 419 iscritto/trascritto a Matera in data 22/04/2020 ai nn. 2707/2136;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

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: € 200000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di Notaio Grassano Nicola in data 29/04/2009 ai nn. 35105/14793; Iscritto/trascritto a Matera in data 30/04/2009 ai nn. 3934/565

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

- 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: € 400000; Importo capitale: € 800000 ; A rogito di Notaio Grassano Nicola in data 30/09/2004 ai nn. 27766; Iscritto/trascritto a Matera in data 02/10/2004 ai nn. 9621/1343

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma contro ; Derivante da: Ipoteca conc.amministrativa/riscossione; Importo ipoteca: € 66650,08; Importo capitale: € 133300,16 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma in data 14/09/2017 ai nn. 966/6717; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/09/2017 ai nn. 7652/898 ; Note: Trattasi di ipoteca Legale gravante sull'immobile di cui al foglio n° 33, particella n° 127, sub. 5

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma contro ; Derivante da: Ipoteca conc.amministrativa/riscossione; Importo ipoteca: € 22109,17; Importo capitale: € 44218,34 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma in data 24/01/2019 ai nn. 1585/6719; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/01/2019 ai nn. 879/150 ; Note: Trattasi di ipoteca Legale gravante



sull'immobile di cui al foglio n° 33, particella n° 127, sub. 5

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

- 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: € 200000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di Notaio Grasso Nicola in data 29/04/2009 ai nn. 35105/14793; Iscritto/trascritto a Matera in data 30/04/2009 ai nn. 3934/565

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

- 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: € 400000; Importo capitale: € 800000 ; A rogito di Notaio Grasso Nicola in data 30/09/2004 ai nn. 27766; Iscritto/trascritto a Matera in data 02/10/2004 ai nn. 9621/1343

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma contro ; Derivante da: Ipoteca conc.amministrativa/riscossione; Importo ipoteca: € 66650,08; Importo capitale: € 133300,16 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma in data 14/09/2017 ai nn. 966/6717; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/09/2017 ai nn. 7652/898 ; Note: Trattasi di ipoteca Legale gravante sull'immobile di cui al foglio n° 33, particella n° 127, sub. 5

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

- Ipoteca legale annotata a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma contro Derivante da: Ipoteca conc.amministrativa/riscossione; Importo ipoteca: € 22109,17; Importo capitale: € 44218,34 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione Roma in data 24/01/2019 ai nn. 1585/6719; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/01/2019 ai nn. 879/150 ; Note: Trattasi di ipoteca Legale gravante sull'immobile di cui al foglio n° 33, particella n° 127, sub. 5

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.



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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico sito in Pomarico (MT),

I beni pignorati in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

Identificativo corpo: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico Fabbricato [X] sito in Pomarico (MT),

I beni pignorati in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico sito in Pomarico (MT),

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.

Identificativo corpo: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico Fabbricato [X] sito in Pomarico (MT),

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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico sito in Pomarico (MT),

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 insolte alla data della perizia: // Alla data di redazione della presente relazione di stima, non vi sono canoni o spese insolte o non pagate.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico Fabbricato [X] sito in Pomarico (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-



to 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° 33 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. 68 del foglio di mappa 33	sup reale netta	20.600,00	1,00	20.600,00
Particella nr. 69 del foglio di mappa 33	sup reale netta	22.465,00	1,00	22.465,00
Particella nr. 78 del foglio di mappa 33	sup reale netta	27.500,00	1,00	27.500,00
Particella nr. 92 del foglio di mappa 33	sup reale netta	85.440,00	1,00	85.440,00
Porzione della particella nr. 93 del foglio di mappa 33	sup reale netta	2.144,00	1,00	2.144,00
Porzione della particella nr. 93 del foglio di mappa 33	sup reale netta	1.156,00	1,00	1.156,00
Particella nr. 94 del foglio di mappa 33	sup reale netta	25.820,00	1,00	25.820,00
Particella nr. 95 del foglio di mappa 33	sup reale netta	7.600,00	1,00	7.600,00
Particella nr. 96 del foglio di mappa 33	sup reale netta	7.000,00	1,00	7.000,00
Porzione della particella nr. 97 del foglio di mappa 33	sup reale netta	7.777,00	1,00	7.777,00
Porzione della particella nr. 97 del foglio di mappa 33	sup reale netta	1.603,00	1,00	1.603,00
Particella nr. 98 del foglio di mappa 33	sup reale netta	13.200,00	1,00	13.200,00
Porzione della particella nr. 100 del foglio di mappa 33	sup reale netta	1.295,00	1,00	1.295,00
Porzione della particella nr. 100 del foglio di mappa 33	sup reale netta	105,00	1,00	105,00
Porzione della particella nr. 102 del foglio di mappa 33	sup reale netta	170,00	1,00	170,00



Porzione della particella nr. 103 del foglio di mappa 33	sup reale netta	4.900,00	1,00	4.900,00
Particella nr. 104 del foglio di mappa 33	sup reale netta	1.132,00	1,00	1.132,00
Porzione della particella nr. 105 del foglio di mappa 33	sup reale netta	200,00	1,00	200,00
Porzione della particella nr. 105 del foglio di mappa 33	sup reale netta	20,00	1,00	20,00
Particella nr. 106 del foglio di mappa 33	sup reale netta	50,00	1,00	50,00
Particella nr. 107 del foglio di mappa 33	sup reale netta	3.720,00	1,00	3.720,00
Particella nr. 108 del foglio di mappa 33	sup reale netta	330,00	1,00	330,00
Porzione della particella nr. 109 del foglio di mappa 33	sup reale netta	391,00	1,00	391,00
Porzione della particella nr. 109 del foglio di mappa 33	sup reale netta	429,00	1,00	429,00
Particella nr. 110 del foglio di mappa 33	sup reale netta	450,00	1,00	450,00
Particella nr. 111 del foglio di mappa 33	sup reale netta	350,00	1,00	350,00
Particella nr. 112 del foglio di mappa 33	sup reale netta	77.550,00	1,00	77.550,00
Particella nr. 115 del foglio di mappa 33	sup reale netta	7.020,00	1,00	7.020,00
Porzione della particella nr. 117 del foglio di mappa 33	sup reale netta	1.000,00	1,00	1.000,00
Porzione della particella nr. 118 del foglio di mappa 33	sup reale netta	876,00	1,00	876,00
Porzione della particella nr. 119 del foglio di mappa 33	sup reale netta	3.460,00	1,00	3.460,00
Porzione della particella nr. 122 del foglio di mappa 33	sup reale netta	26,00	1,00	26,00
Particella nr. 63 del foglio di mappa 33	sup reale netta	1.015,00	1,00	1.015,00
Particella nr. 134 del foglio di mappa 33	sup reale netta	113.960,00	1,00	113.960,00
Particella nr. 141 del foglio di mappa 33	sup reale netta	27,00	1,00	27,00
Particella nr. 143 del foglio di mappa 33	sup reale netta	2.567,00	1,00	2.567,00
Particella nr. 146 del foglio di mappa 33	sup reale netta	14.056,00	1,00	14.056,00
Particella nr. 148 del foglio di mappa 33	sup reale netta	1.935,00	1,00	1.935,00
Porzione della particella nr. 149 del foglio di mappa 33	sup reale netta	581,00	1,00	581,00



Porzione della particella nr. 149 del foglio di mappa 33	sup reale netta	1.722,00	1,00	1.722,00
Particella nr. 152 del foglio di mappa 33	sup reale netta	15.961,00	1,00	15.961,00
		477.603,00		477.603,00

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

Identificativo corpo: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico - Fabbricato [X]

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° 136 del foglio n° 33 - Area rurale	sup reale netta	136,00	1,00	136,00
Particella n° 139 del foglio n° 33 - Area Rurale	sup reale netta	450,00	1,00	450,00
Particella n° 137, del foglio n° 33 - Area Rurale	sup reale netta	718,00	1,00	718,00
Particella n° 127, sub. 2 del foglio n° 33 - Area di corte	sup reale netta	2.200,00	1,00	2.200,00
Particella n° 127, sub. 3, del foglio n° 33 - Abitazione tipo economica	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
Particella n° 127, sub. 4, del foglio n° 33 - Abitazione tipo economica	sup lorda di pavimento	121,00	1,00	121,00
Porzione Particella n° 127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo A	sup lorda di pavimento	2.085,00	1,00	2.085,00
Porzione particella n° 127, sub. 5 del foglio n° 33 - Area di corte	sup reale netta	16.500,00	1,00	16.500,00
Porzione Particella n°	sup lorda di pavi-	370,00	1,00	370,00



127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo B	mento			
Porzione Particella n° 127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo C	sup lorda di pavi-mento	260,00	1,00	260,00
Porzione Particella n° 127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo D	sup lorda di pavi-mento	470,00	1,00	470,00
Porzione Particella n° 127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo E	sup lorda di pavi-mento	230,00	1,00	230,00
Porzione Particella n° 127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo F	sup lorda di pavi-mento	430,00	1,00	430,00
Porzione Particella n° 127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo G	sup lorda di pavi-mento	75,00	1,00	75,00
Porzione Particella n° 127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo H	sup lorda di pavi-mento	1.240,00	1,00	1.240,00
		25.420,00		25.420,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo 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 25 a 100 € al mq.;

Abitazioni civili: € 250 al mq.;

Capannoni/depositi in buono stato: € 250,00;

Depositi e magazzini/annessi/stalle: € 50 ad € 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° 33 del Comune di Pomarico. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 207.478,86.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella nr. 68 del foglio di mappa 33	20.600,00	€ 0,12	€ 2.472,00
Particella nr. 69 del foglio di mappa 33	22.465,00	€ 0,60	€ 13.479,00
Particella nr. 78 del foglio di mappa 33	27.500,00	€ 0,60	€ 16.500,00
Particella nr. 92 del foglio di mappa 33	85.440,00	€ 0,60	€ 51.264,00
Porzione della particella nr. 93 del foglio di mappa 33	2.144,00	€ 0,60	€ 1.286,40
Porzione della particella nr. 93 del foglio di mappa 33	1.156,00	€ 0,12	€ 138,72
Particella nr. 94 del foglio di mappa 33	25.820,00	€ 0,12	€ 3.098,40
Particella nr. 95 del	7.600,00	€ 0,60	€ 4.560,00



foglio di mappa 33			
Particella nr. 96 del foglio di mappa 33	7.000,00	€ 0,60	€ 4.200,00
Porzione della particella nr. 97 del foglio di mappa 33	7.777,00	€ 0,60	€ 4.666,20
Porzione della particella nr. 97 del foglio di mappa 33	1.603,00	€ 0,90	€ 1.442,70
Particella nr. 98 del foglio di mappa 33	13.200,00	€ 0,90	€ 11.880,00
Porzione della particella nr. 100 del foglio di mappa 33	1.295,00	€ 0,60	€ 777,00
Porzione della particella nr. 100 del foglio di mappa 33	105,00	€ 0,12	€ 12,60
Porzione della particella nr. 102 del foglio di mappa 33	170,00	€ 0,60	€ 102,00
Porzione della particella nr. 103 del foglio di mappa 33	4.900,00	€ 0,60	€ 2.940,00
Particella nr. 104 del foglio di mappa 33	1.132,00	€ 0,12	€ 135,84
Porzione della particella nr. 105 del foglio di mappa 33	200,00	€ 0,12	€ 24,00
Porzione della particella nr. 105 del foglio di mappa 33	20,00	€ 0,12	€ 2,40
Particella nr. 106 del foglio di mappa 33	50,00	€ 0,60	€ 30,00
Particella nr. 107 del foglio di mappa 33	3.720,00	€ 0,12	€ 446,40
Particella nr. 108 del foglio di mappa 33	330,00	€ 0,60	€ 198,00
Porzione della particella nr. 109 del foglio di mappa 33	391,00	€ 0,60	€ 234,60
Porzione della particella nr. 109 del foglio di mappa 33	429,00	€ 0,12	€ 51,48
Particella nr. 110 del foglio di mappa 33	450,00	€ 0,12	€ 54,00
Particella nr. 111 del foglio di mappa 33	350,00	€ 0,12	€ 42,00
Particella nr. 112 del foglio di mappa 33	77.550,00	€ 0,60	€ 46.530,00
Particella nr. 115 del foglio di mappa 33	7.020,00	€ 0,60	€ 4.212,00
Porzione della particella nr. 117 del foglio di mappa 33	1.000,00	€ 0,12	€ 120,00
Porzione della particella nr. 118 del foglio di mappa 33	876,00	€ 0,12	€ 105,12



Porzione della particella nr. 119 del foglio di mappa 33	3.460,00	€ 0,60	€ 2.076,00
Porzione della particella nr. 122 del foglio di mappa 33	26,00	€ 0,60	€ 15,60
Particella nr. 63 del foglio di mappa 33	1.015,00	€ 0,12	€ 121,80
Particella nr. 134 del foglio di mappa 33	113.960,00	€ 0,12	€ 13.675,20
Particella nr. 141 del foglio di mappa 33	27,00	€ 0,12	€ 3,24
Particella nr. 143 del foglio di mappa 33	2.567,00	€ 0,12	€ 308,04
Particella nr. 146 del foglio di mappa 33	14.056,00	€ 0,60	€ 8.433,60
Particella nr. 148 del foglio di mappa 33	1.935,00	€ 0,60	€ 1.161,00
Porzione della particella nr. 149 del foglio di mappa 33	581,00	€ 0,12	€ 69,72
Porzione della particella nr. 149 del foglio di mappa 33	1.722,00	€ 0,60	€ 1.033,20
Particella nr. 152 del foglio di mappa 33	15.961,00	€ 0,60	€ 9.576,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 207.478,86
Valore corpo			€ 207.478,86
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 207.478,86
Valore complessivo diritto e quota			€ 207.478,86

B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico. Fabbricato [X]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 889.108,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 136 del foglio n° 33 - Area rurale	136,00	€ 2,00	€ 272,00
Particella n° 139 del foglio n° 33 - Area Rurale	450,00	€ 2,00	€ 900,00
Particella n° 137, del foglio n° 33 - Area Rurale	718,00	€ 2,00	€ 1.436,00
Particella n° 127, sub. 2 del foglio n° 33 - Area di corte	2.200,00	€ 2,00	€ 4.400,00
Particella n° 127, sub. 3, del foglio n° 33 - Abitazione tipo economica	135,00	€ 250,00	€ 33.750,00
Particella n° 127, sub. 4, del foglio n° 33 - Abitazione tipo economica	121,00	€ 250,00	€ 30.250,00
Porzione Particella n°	2.085,00	€ 250,00	€ 521.250,00



127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo A			
Porzione particella n°	16.500,00	€ 2,00	€ 33.000,00
127, sub. 5 del foglio n° 33 - Area di corte			
Porzione Particella n°	370,00	€ 250,00	€ 92.500,00
127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo B			
Porzione Particella n°	260,00	€ 100,00	€ 26.000,00
127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo C			
Porzione Particella n°	470,00	€ 100,00	€ 47.000,00
127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo D			
Porzione Particella n°	230,00	€ 85,00	€ 19.550,00
127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo E			
Porzione Particella n°	430,00	€ 85,00	€ 36.550,00
127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo F			
Porzione Particella n°	75,00	€ 150,00	€ 11.250,00
127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo G			
Porzione Particella n°	1.240,00	€ 25,00	€ 31.000,00
127, sub. 5, del foglio n° 33 - Corpo H			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 889.108,00
Valore corpo			€ 889.108,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 889.108,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 889.108,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico	agricolo	477.603,00	€ 207.478,86	€ 207.478,86
B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico	Fabbricato [X]	25.420,00	€ 889.108,00	€ 889.108,00

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: **€1.096.586,86**



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

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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico.
agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: B - Fabbricati al foglio n° 33 del Comune di Pomarico.
Fabbricato [X] sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Ischia S. Croce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Lotto: 004 - Terreni al foglio 33

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° 33 del Comune di Pomarico.

agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Casamiccola Ischia e S. Croce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - 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:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 19, qualità Uliv./Pasc. , classe 3/2, superficie catastale 2.113, reddito dominicale: € € 0,71/€ 1,87, reddito agrario: € € 0,95/€ 0,65

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 4, ad Est con la p.lla 20 ad Ovest con la p.lla 18 e a Sud con la p.lla 72.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 25, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 23.002, reddito dominicale: € € 19,01, reddito agrario: € € 19,01

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:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 26, qualità Pasc. , classe 2, superficie catastale 25.465, reddito dominicale: € € 26,30, reddito agrario: € € 9,21

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 23, ad Est con la p.lla 25, ad Ovest con la p.lla 29 ed a Sud con la p.lla 31.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 27, qualità Fabb. diruto, classe 1, superficie catastale 16, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //

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: é posto all'interno della p.lla 72 del f.gl 33 con diritto alla corte.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 29, qualità Sem., classe 4, superficie catastale 9.640, reddito dominicale: € € 29,87, reddito agrario: € € 17,43

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 16 ad Est con la p.lla 26 a Sud con la p.lla 30 ed a Ovest con la p.lla 53.



Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 8, qualità Pasc. Arb. , classe 2, superficie catastale 15.151, reddito dominicale: € € 12,52, reddito agrario: € € 12,52

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 17 e 7 ad Est con la p.lla 16 a Sud con la p.lla 9.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 9, qualità Pasc. Arb. , classe 2, superficie catastale 184.657, reddito dominicale: € € 152,59, reddito agrario: € € 152,59

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 ed Ovest con le p.lle 7 e 10 a Sud ed Est con la p.lla 12.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 10, qualità Pasc. Arb. , classe 2, superficie catastale 112.907, reddito dominicale: € € 10,67, reddito agrario: € € 10,67

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 a Nord ed Est con la p.lla 7 a Sud con le p.lle 9 e 11 a Ovest con la p.lla 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 di cui al lotto 004 è identificabile in un fondo agricolo, ubicato alla c/da Casamiccola e Ischia S. Croce del Comune di Pomarico, costituito da terreni, avente una estensione



complessiva di circa Ha 27.29.35 oltre ad un fabbricato diruto di mq. 16 . Esterna all'area urbana e a destinazione prevalentemente agricola, la zona in oggetto si presenta priva di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e accessibile da stradine comunali e interpoderali non asfaltate.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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° 33 del Comune di Pomarico**

Il quarto gruppo di beni costituenti il lotto 004, censiti in catasto al foglio n° 33, particelle n° 19, 25, 26, 27, 29, 8, 9 e 10, è identificabile in un fondo rustico ubicato alla Località Casa Miccola-S.Croce 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. 272.951,00 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: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **272.951,00**

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 ruderi, 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° 33 del Comune di Pomarico.

agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Casamiccola Ischia e S. Croce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - 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:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 19, qualità Uliv./Pasc. , classe 3/2, superficie catastale 2.113, reddito dominicale: € € 0,71/€ 1,87, reddito agrario: € € 0,95/€ 0,65

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 4, ad Est con la p.lla 20 ad Ovest con la p.lla 18 e a Sud con la p.lla 72.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 25, qualità Pascolo, classe 2, superficie catastale 23.002, reddito dominicale: € € 19,01, reddito agrario: € € 19,01

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:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 26, qualità Pasc. , classe 2, superficie catastale 25.465, reddito dominicale: € € 26,30, reddito agrario: € € 9,21

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 23, ad Est con la p.lla 25, ad Ovest con la p.lla29 ed a Sud con la p.lla 31.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 27, qualità Fabb. diruto, classe 1, superficie catastale 16, reddito dominicale: € //, reddito agrario: € //

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: é posto all'interno della p.lla 72 del f.gl 33 con diritto alla corte.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 29, qualità Sem., classe 4, superficie catastale 9.640, reddito dominicale: € € 29,87, reddito agrario: € € 17,43

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 16 ad Est con la p.lla 26 a Sud con la p.lla 30 ed a Ovest con la p.lla 53.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 8, qualità Pasc. Arb. , classe 2, superficie catastale 15.151, reddito dominicale: € € 12,52, reddito agrario: € € 12,52

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 17 e 7 ad Est con la p.lla 16 a Sud con la p.lla 9.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 9, qualità Pasc. Arb. , classe 2, superficie catastale 184.657, reddito dominicale: € € 152,59, reddito agrario: € € 152,59

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 ed Ovest con le p.lle 7 e 10 a Sud ed Est con la p.lla 12.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 10, qualità Pasc. Arb. , classe 2, superficie catastale 112.907, reddito dominicale: € € 10,67, reddito agrario: € € 10,67

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 a Nord ed Est con la p.lla 7 a Sud con le p.lle 9 e 11 a Ovest con la p.lla 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° 33 DEL COMUNE DI POMARICO

Dati catastali: Diritto

di proprietà quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. , sezione censuaria Pomarico, foglio 33, particella 19, qualità Uliv./Pasc. , classe 3/2, superficie catastale 2.113, reddito dominicale: € € 0,71/€ 1,87, reddito agrario: € € 0,95/€ 0,65

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. **proprietario/i ante ventennio al**

30/09/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nicolò Morano, in data 24/09/1988, ai nn. 10177/10504; trascritto a Matera, in data 20/10/1988, ai nn. 9051/7485.

Note: Trattasi di atto di compravendita delle particelle n°19, 25, 26, 27 e 29 del foglio n° 33

Titolare/Proprietario: , proprietario per 1/1. dal 30/09/2004 ad oggi (at-

tuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Grassano Nicola, in data 30/09/2004, ai nn. 27765/10504; trascritto a Matera, in data 02/10/2004, ai nn. 9616/7665.

Note: Trattasi di atto di compravendita delle particelle n°19, 25, 26, 27 e 29 del foglio n° 33

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 il fabbricato diruto, antecedente la data del 01/09/1967 non vi sono titoli edilizi da segnalare e se ne conferma la regolarità edilizia.

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 il fabbricato diruto, antecedente la data del 01/09/1967 non vi sono irregolarità da segnalare.

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 09/04/2020 ai nn. 419 iscritto/trascritto a Matera in data 22/04/2020 ai nn. 2707/2136;

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: € 200000; Importo capitale: € 400000 ; A rogito di Notaio Grassano Nicola in data 29/04/2009 ai nn. 35105/14793; Iscritto/trascritto a Matera in data 30/04/2009 ai nn. 3934/565

- 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: € 400000; Importo capitale: € 800000 ; A rogito di Notaio Grassano Nicola in data 30/09/2004 ai nn. 27766; Iscritto/trascritto a Matera in data 02/10/2004 ai nn. 9621/1343

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° 33 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
Porzione della particella nr. 19 del foglio di mappa 33	sup reale netta	305,00	1,00	305,00
Particella nr. 25 del foglio di mappa 33	sup reale netta	23.002,00	1,00	23.002,00
Porzione della particella nr. 19 del foglio di mappa 33	sup reale netta	1.808,00	1,00	1.808,00
Particella nr. 26 del foglio di mappa 33	sup reale netta	25.465,00	1,00	25.465,00
Particella nr. 27 del foglio di mappa 33	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
Particella nr. 29 del foglio di mappa 33	sup reale netta	9.640,00	1,00	9.640,00
Particella nr. 8 del foglio di mappa 33	sup reale netta	15.151,00	1,00	15.151,00
Particella nr. 9 del foglio di mappa 33	sup reale netta	184.657,00	1,00	184.657,00
Particella nr. 10 del foglio di mappa 33	sup reale netta	12.907,00	1,00	12.907,00
		272.951,00		272.951,00

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



dio 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.

Fabbricati diruti ad € 25 - 50 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° 33 del Comune di Pomarico. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.625,30.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione della particella nr. 19 del foglio di mappa 33	305,00	€ 0,90	€ 274,50
Particella nr. 25 del foglio di mappa 33	23.002,00	€ 0,12	€ 2.760,24
Porzione della particella nr. 19 del foglio di mappa 33	1.808,00	€ 0,12	€ 216,96
Particella nr. 26 del foglio di mappa 33	25.465,00	€ 0,12	€ 3.055,80
Particella nr. 27 del	16,00	€ 0,50	€ 8,00



foglio di mappa 33			
Particella nr. 29 del foglio di mappa 33	9.640,00	€ 0,60	€ 5.784,00
Particella nr. 8 del foglio di mappa 33	15.151,00	€ 0,12	€ 1.818,12
Particella nr. 9 del foglio di mappa 33	184.657,00	€ 0,12	€ 22.158,84
Particella nr. 10 del foglio di mappa 33	12.907,00	€ 0,12	€ 1.548,84
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.625,30
Valore corpo			€ 37.625,30
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.625,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.625,30

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico	agricolo	272.951,00	€ 37.625,30	€ 37.625,30

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: **€37.625,30**

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

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

Identificativo corpo: A - Fondo rustico al foglio n° 33 del Comune di Pomarico.
agricolo sito in Pomarico (MT) CAP: 75016 frazione: Contrada Casamiccola Ischia e S. Croce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - 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:
07-12-2022

L'Esperto alla stima
GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI

