

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A.**
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **163/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 7/2/2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Mariadomenica Marchese**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: DOMENICO LIUZZI
Codice fiscale: LZZDNC55M30E147M
Partita IVA:
Studio in: RECINTO MANZONI 15 - MATERA
Telefono: 0835/264240
Fax:
Email: liuzzidomenico55@gmail.com
Pec: domenico.liuzzi@archiworldpec.it

INDICE

A) PREMESSA	pag. 8
B) I BENI PIGNOARTI E I LOTTI	pag. 8
C) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI E CONSIDERAZIONI RELIMINARI ALLE STIME	pag. 13
LOTTO N. 1	pag. 16
1a) individuazione del lotto n. 1	
1b) descrizione del lotto n. 1	
1c) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto n. 1	
1d) stima del lotto n. 1	
LOTTO N. 2	pag. 29
2a) individuazione del lotto n. 2	
2b) descrizione del lotto n. 2	
2c) regolarità edilizia e catastale del lotto n. 2	
2d) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto n. 2	
2e) stima del lotto n. 2	
LOTTO N. 3	pag. 36
3a) individuazione del lotto n. 3	
3b) descrizione del lotto n. 3	
3c) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto n. 3	
3d) stima del lotto n. 3	
LOTTO N. 4	pag. 46
4a) individuazione del lotto n. 4	
4b) descrizione del lotto n. 4	

4c) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto n. 4

4d) stima del lotto n. 4

LOTTO N. 5

pag. 2

5a) individuazione del lotto n. 5

5b) descrizione del lotto n. 5

5c) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto n. 5

5d) stima del lotto n. 5

LOTTO N. 6

pag. 52

6a) individuazione del lotto n. 6

6b) descrizione del lotto n. 6

6c) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto n. 6

6d) stima del lotto n. 6

LOTTO N. 7

pag. 61

7a) individuazione del lotto n. 7

7b) descrizione del lotto n. 7

7c) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto n. 7

7d) stima del lotto n. 7

LOTTO N. 8

pag. 65

8a) individuazione del lotto n. 8

8b) descrizione del lotto n. 8

8c) regolarità edilizia e catastale del lotto n. 8

8d) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto n. 8

8e) stima del lotto n. 8

4 LOTTO N. 9

pag. 75

9) individuazione del lotto n. 9

9b) descrizione del lotto n. 9

9c) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul lotto n. 9

9d) stima del lotto n. 9

D) AVVISI

pag. 79

E) CONCLUSIONI

pag. 79

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI COMUNI

- EVOLUZIONE DEMOGRAFICA
- VALORI IMMOBILIARI

ALLEGATI LOTTO N. 1

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- MAPPA CATASTALE
- FOTOGRAFIE
- VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 13 MAGGIO 2011
- MAGGIO 2011

ALLEGATI LOTTO N. 2

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- MAPPA CATASTALE
- FOTOGRAFIE
- VISURE CATASTALI
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA DEL 21 MAGGIO 2002
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 13 MAGGIO 2011
- ATTO NOTAIO DIGIESI DEL 7 AGOSTO 2008

ALLEGATI LOTTO N. 3

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- MAPPA CATASTALE
- FOTOGRAFIE
- VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 13 MAGGIO 2011
- ATTO NOTIO LAPELODA DEL 13 SETTEMBRE 2002
- ATTO NOTAIO CARRIERO DEL 20 MAGGIO 2008
- ATTO NOTAIO DIGIESI DEL 7 AGOSTO 2008

ALLEGATI LOTTO N. 4

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- MAPPA CATASTALE
- FOTOGRAFIE
- VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 13 MAGGIO 2011

ALLEGATI LOTTO N. 5

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- MAPPA CATASTALE
- FOTOGRAFIE
- VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 13 MAGGIO 2011
- ATTO NOTAIO DIGIESI DEL 7 AGOSTO 2008

ALLEGATI LOTTO N. 6

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- MAPPA CATASTALE
- FOTOGRAFIE
- VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 13 MAGGIO 2011
- ATTO NOTAIO SCAFARELLI DEL 13 LUGLIO 2005
- ATTO NOTAIO LAPELOSA DEL 23 AGOSTO 2002

ALLEGATI LOTTO N. 7

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- MAPPA CATASTALE
- FOTOGRAFIE
- VISURE CATASTALI

- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 13 MAGGIO 2011
- ATTO NOTAIO LAPELOSA DEL 23 AGOSTO 2002

ALLEGATI LOTTO N. 8

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- MAPPA CATASTALE
- FOTOGRAFIE
- VISURE CATASTALI
- PLANIMETRIE CATASTALI
- RICHIESTA CONCESSIONE EDILE DEL 5 OTTOBRE 1978
- RICHIESTA DI VARIANTE DEL 12 MAGGIO 1979
- AUTORIZZAZIONE PER ECINZIONE DEL 29 LUGLIO 1993
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA DEL 14 LUGLIO 1998
- PERMESSO A COSTRUIRE DEL 17 SETTEMBRE 2010
- CONTRATTO DI COMODATO D'USO DEL 6 LUGLIO 2012
- ATTO NOTAIO CASINO DEL 30 SETTEMBRE 1996

ALLEGATI LOTTO N. 9

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- MAPPA CATASTALE
- FOTOGRAFIE
- VISURE CATASTALI
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 13 MAGGIO 2011
- ATTO NOTAIO LAPELOSA DEL 23 AGOSTO 2002

ALLEGATI PROCEDURA

- INIZIO OPERAZIONI – SOPRALLUOGO
- ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI IRSINA
- RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- VERBALI
- TRASMISSIONE ALLE PARTI

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALLA PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 164/2012 R.G.E. PROMOSSA DALLA
BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A. CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]**

A) PREMESSA

Su incarico del Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Matera, dott.ssa Mariadomenica Marchese, io sottoscritto Domenico Liuzzi, architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della Provincia di Matera al n. 112, con studio in Matera al Recinto Manzoni n. 15, ho redatto la presente relazione al fine di rispondere a quanto richiestomi in occasione del conferimento di incarico avvenuto in data 19 marzo 2015.

L'oggetto della consulenza tecnica è rappresentato da terreni e fabbricati ubicati nel Comune di Irsina, di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED], oggetto della procedura esecutiva n. 164/2012 del R.G.E. promossa dalla Banca della Nuova Terra s.p.a.

In sede di affidamento dell'incarico, venivo autorizzato all'uso del mezzo proprio ed all'ausilio di un collaboratore al quale non c'è stato bisogno di fare ricorso.

L'udienza di prosieguo, per la quale ero invitato a comparire, era fissata per il giorno 15 dicembre 2015, data che veniva differita al 7 febbraio 2017 a seguito di mie istanze di proroga motivate dalla complessità dell'incarico ed accoltemi dal Giudice.

B) BENI PIGNORATI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Come previsto dai quesiti di incarico, ho proceduto all'analisi ed alla stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva, consistenti in beni ubicati nel Comune Irsina.

I beni contenuti nel pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva - riportati nella nota di trascrizione - sono così identificati:

- 1)** Fondo rustico distinto in più appezzamenti di terreno, alle contrade I Piani e Giardino di ha 5.24.91, con annesso fabbricato rurale della superficie di ca 42, censiti al Catasto Terreni del Comune di Irsina, al foglio 42, particelle 287/AA, 287/AB, 408, 951/AA, 951/AB, 406, 407/AA, 407AB, 920, 27, 216/AA, 216/AB, 319/AA, 319/AB, 413/AA, 413/AB, 949, 950/AA, 950/AB, 952, 953/AA, 953/AB, 332/AA, 332/AB, e al foglio 26 particelle 339 e 340, di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]
- 2)** Fondo rustico in contrada I Piani esteso ha 1.33.13 con pissolo fabbricato rurale. Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Irsina, al foglio 42, particelle n. 172, 214, 278, 984 ex 171, 985 ex 171, e nel Catasto fabbricati al foglio 42, particella 171/1. Di proprietà di [REDACTED]
- 3)** Fabbricato alla contrada I Piani o Serrapelosa, costituito da capannone a piano terra, due appartamenti in corso di costruzione al piano primo e soffitta in corso di costruzione al secondo piano. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 42, particelle 919/2, 919/3, 919/4, 919/5, 919/6, di proprietà dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED]
- 4)** Fondi rustici alle contrade Pisciafuoco o Giardino, Serrapelosa, Fontanini, I Piani, Giammarco o Giammaria della superficie complessiva di ha 27.36.04. Il tutto censito al Catasto Terreni del

Comune di Irsina, al foglio 42 particelle n. 338, 958/AA, 958/AB, 958/AC, 62/A, 62/B, 83, 217/AA, 217/AB, 255, 957/AA, 957/AB, 961/AA, 961/AB, al foglio 43, particelle n. 77, 332/AA, 332/AB, 333, al foglio 29, particelle n. 1060/AA, 1060/AB, al foglio 15, particelle n. 182/a, 182/B, 183, al foglio 42, particelle n. 30/AA, 30/AB, 37/A, 37/B, 411, 412, 956, 174/AA, 174/AB, 175/AA, 175/AB, 176, 178, 331, 453. Di proprietà di [REDACTED].

- 5) Quota di proprietà indivisa pari a 6/8 dell'intero fondo rustico alla contrada Giardino, riportato in Catasto Terreni di Irsina, al foglio 42, particella n. 14 di spettanza del sig. [REDACTED]

Rispetto alle identificazioni catastali contenute nel pignoramento, per alcuni beni vi sono state delle variazioni che si riportano di seguito.

Con riferimento ai beni indicati nel pignoramento al punto n. 1:

- la particella n. 216 del foglio n. 42 è stata frazionata generando le particelle n. 1138 e n. 1139 entrambe intestate a [REDACTED]
[REDACTED]

- la particella n. 217 del foglio n. 42 è stata frazionata generando le particelle n. 1140 e n. 1141 entrambe intestate a [REDACTED]
[REDACTED]

- la particella n. 319 del foglio n. 42 è stata frazionata generando le particelle n. 1136 e n. 1137 entrambe intestate a [REDACTED]
[REDACTED]

Con riferimento ai beni indicati nel pignoramento al punto n. 2:

- la particella n. 278 del foglio n. 42 è stata frazionata generando le particelle n. 1134 e n. 1135 entrambe intestate a [REDACTED]
[REDACTED]

- la particella n. 171/1 del foglio n. 42 risulta essere riportata in catasto come fabbricato "unità collabente" ma questo non risulta essere più riportato nella mappa catastale.

Con riferimento ai beni indicati nel pignoramento al punto n. 3, in adiacenza ai beni indicati con la particella 919 ed i suoi subalterni, vi è, nella realtà, un volume di nuova edificazione realizzato in aderenza al piano terra, non ancora riportato in catasto, destinato a caseificio a piano terra e deposito al piano interrato.

- Con riferimento ai beni indicati nel pignoramento al punto n. 4:

- la particella n. 217 del foglio n. 42 è stata frazionata generando le particelle n. 1140 e n.1 1141 entrambe intestate a [REDACTED]

- la particella n. 956 del foglio n. 42 è stata frazionata generando le particelle n. 1128 e n. 1129 entrambe intestate al Comune di Irsina per diritto del concedente ed a [REDACTED] per enfiteusi;

- la particella n. 182 del foglio n. 15 è stata frazionata generando le particelle n. 199 e n. 200 entrambe intestate a [REDACTED]

Le particelle nn. 1139, 1137, 1135 e 1141, per quanto ancora intestate catastalmente a [REDACTED], sono state interessate dalla realizzazione di un a strada comunale. Pertanto, ritengo sia opportuno tenerle fuori dalla composizione dei lotti destinati alla vendita.

I terreni sono sparsi sul territorio in diverse contrade separate anche da notevoli distanze: non sono tutti contigui fra loro.

I fabbricati sono per lo più in corso di costruzione o sono edifici crollati classificati come "unità collabenti" e non sono direttamente funzionali alle attività agricole.

Pertanto, nella formazione dei lotti destinati alla vendita, si è proceduto riunendo quelle particelle catastali che portavano alla formazione di un organico complesso di apprezzabile valore produttivo, isolando quelle particelle di minima dimensione che, in fase di vendita, potrebbero essere appetite da proprietà limitrofe per possibili ampliamenti e/o accorpamenti, e mantenendo come lotto autonomo quello identificato dai fabbricati che presentano autonoma possibilità di alienazione, non apprezzando economicamente quelle unità edilizie classificate in catasto come “collabenti”, il cui stato di fatiscenza è confermato dai rilievi eseguiti sul posto.

Il riscontro dei luoghi e l’analisi della documentazione notarile e catastale, hanno evidenziato una lettura della diversa morfologia delle **56 unità catastali pignorate** (individuate nel pignoramento da singole particelle catastali, spesso composte da diverse destinazioni colturali) che suggerisce alcuni accorpamenti.

I lotti così generati saranno in numero di 9 e saranno articolati come segue:

1 - lotto n. 1: terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 951, 961, 37, 30, 954, 953, 952, 27 (fabbricato rurale), 957, 83, 255, 338, 62 e 950;

2 - lotto n. 2: terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 287, 406, 920, 332, 413, 407, 408, 411, 412, e 1128;

3 - lotto n. 3: terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 958, 331, 453, 178, 174, 175, 176, 172, 984, 985, 214, 949, 1138, 1140, 1134 e 1136;

4 - lotto n. 4: terreni al foglio n. 15 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 183, 199 ex 182 e 200 ex 182;

5 - lotto n. 5: terreni al foglio n. 26 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle n. 339 e n. 340;

6 - lotto n. 6: terreni al foglio n. 43 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 77, 332 e 333;

7 - lotto n. 7: terreno al foglio n. 29 del Comune di Irsina, identificato dalla particella n. 1060;

8 - lotto n. 8: fabbricati al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 919 sub 2, 919 sub 3, 919 sub 4, 919 sub 6 e nuova costruzione destinata a caseificio e deposito non ancora riportata in catasto;

9 - lotto n. 9: quota di comproprietà del terreno al foglio 42 del Comune di Irsina identificato dalla particella n. 14 intestata a [REDACTED] [REDACTED] per 6/8.

C) INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEI BENI E CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLE STIME

I beni oggetto della procedura esecutiva, come detto, consistono in terreni e fabbricati ubicati nel territorio comunale di Irsina.

È sicuramente utile dare un inquadramento dei beni rispetto al territorio in cui si collocano ed individuare quegli elementi di mercato che potranno influenzare l'esito commerciale dell'offerta che questi andranno a costituire in fase di vendita.

Il Comune di Irsina è collocato su un altopiano collinare al margine della valle del fiume Bradano, in riva sinistra verso il mare. La zona, dal punto di vista orografico, è costituita da colline e da pendii con lieve acclività, facilmente lavorabili con mezzi meccanici.

Il territorio comunale è piuttosto esteso: è secondo, nella provincia, solo a quello del capoluogo Matera.

Per quel che attiene ai collegamenti con i centri circostanti, bisogna evidenziare un certo isolamento rispetto al centro capoluogo che dista circa 50 chilometri. Solo recentemente la strada Bradanica, in fase di completamento, ne ha, in qualche modo, agevolato la raggiungibilità.

Questa condizione ha comportato, negli anni, un rapporto privilegiato con alcuni grossi centri della vicina Puglia come Gravina di Puglia (a km. 23) ed Altamura (a km. 35).

L'economia è basata essenzialmente su attività agricole di tipo cerealicolo (a basso impiego di manodopera), e piccole attività artigianali e di servizio.

Dal punto di vista demografico si riscontra un crollo delle presenze dei residenti che in quarant'anni ha dimezzato la popolazione con flussi migratori verso l'Italia del nord: essenzialmente verso l'Emilia-Romagna ed in particolare verso la città di Sassuolo dove è presente una consistente quota di popolazione di provenienza irsinese.

Passando all'analisi dell'aspetto edilizio, non vi è un'attività di nuove realizzazioni, ma si manifesta, come significativa, l'azione di recupero del centro storico sia con interventi di edilizia residenziale pubblica sia con interventi eseguiti da privati: il caso singolare che si riscontra nel centro storico, è la presenza di un "turismo residenziale" ad opera di cittadini di origine nordeuropea, essenzialmente provenienti dalla Gran Bretagna.

Il centro abitato è piuttosto esteso e vede collocato nella zona sud il centro storico, mentre tutte le nuove espansioni sono state realizzate lungo un asse che si protende verso nord.

I beni che ci occupano sono consistenti soprattutto in terreni a destinazione agricola e sono collocati, per la maggior parte in zone pressoché limitrofe al centro abitato.

Per ciascuno di essi saranno espresse delle considerazioni preliminari all'attribuzione del valore con cui questi saranno proposti al mercato in fase di vendita.

Un riferimento di sicura affidabilità sarà costituito da valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Questi valori saranno, ovviamente, mediati con le caratteristiche intrinseche dei singoli beni e delle qualità ambientali e morfologiche che li caratterizzano.

Qualche considerazione va, comunque, fatta sul mercato dei terreni agricoli.

Irsina, per la sua posizione limitrofa alla Puglia, ed in particolare ai comuni di Gravina di Puglia e di Altamura, subisce le influenze del mercato agricolo che, in questi due comuni, trova numerosi e storici imprenditori operanti soprattutto nel settore cerealicolo.

Frequentissimi sono i casi di aziende agricole collocate nel territorio irsinese e del materano in genere, appartenenti e condotte da imprenditori gravinesi e/o altamurani.

La vocazione cerealicola dei terreni in queste zone del materano, la estrema vicinanza con i due centri pugliesi ora menzionati, innalzano l'interesse degli operatori agricoli ed alimentano un mercato di sicuro interesse e di buona vivacità.

Sulla scorta di questi elementi, si adotteranno gli idonei correttivi ai valori medi indicati dall'Agenzia delle entrate.

Le indicazioni più recenti che fornisce questa banca dati, risalgono all'anno 2011 e, prima di ogni altra considerazione riguardante i singoli beni, si applicherà un incremento annuo che appare ragionevole

quantificare in una percentuale pari al 3% annuo: quindi, dal 2011 ad oggi, l'incremento da applicare, sarà pari al 18%.

I prezzi che ci fornisce l'Osservatorio sono così espressi:

- Seminativo € 9.890,00 per ettaro
- Pascolo € 1.140,00 per ettaro
- Oliveto € 8.760,00 per ettaro

Applicando le maggiorazioni prima quantificate, otterremo:

- Seminativo € 9.890,00 per ettaro + 18% = € 11.670,00/ha
- Pascolo € 1.140,00 per ettaro + 18% = € 2.485,20/ha
- Oliveto € 8.760,00 per ettaro + 18% = € 10.336,80/ha

Questi valori saranno oggetto di ulteriore correzione (incremento o decremento) dovuta alle caratteristiche proprie dei singoli fondi (vicinanza al centro abitato, qualità dei suolo, lavorabilità, capacità produttive...).

Enfiteusi. Alcuni dei terreni sono gravati enfiteusi. Il concedente è il Comune di Irsina. Non mi risultano richieste di somme da parte del concedente per l'affrancamento del diritto di enfiteusi.

Prudenzialmente, si ridurrà il prezzo di stima dei terreni gravati da questo diritto reale, di una percentuale che appare ragionevole quantificare nel 10% del valore adottato per la stima.

Per quel che attiene ai fabbricati, anche in questo caso si farà riferimento alla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e si terrà conto dello stato di completamento degli immobili, delle caratteristiche tecnologiche costruttive, delle dotazioni impiantistiche...).

1a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 1

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 1 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà dei terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 951, 961, 954, 953, 952, 27 (fabbricato rurale), 957, 83, 255, 338, 62 e 950;
- Diritti di enfiteusi sui terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 37 e 30.

1b) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 1

La zona del territorio del comune di Irsina in cui si trovano i beni che compongono il lotto n. 1, è collocata in direzione ovest rispetto al centro abitato e dista da questo circa un chilometro e mezzo.

Nei pressi del campo sportivo comunale si diramano alcune stradine interpoderali sterrate con le quali si raggiunge la contrada Giardino.

La percorribilità di queste vie non è particolarmente agevole dopo precipitazioni piovose di una certa intensità.

Consistenza. La consistenza del bene è:

- partic 951

ha 00.54.74 seminativo 3°

ha 00.59.81 pascolo 1°

- partic 961

ha 00.44.42 seminativo 2°

ha 00.14.14 pascolo 1°

- partic 37

ha 00.10.07 seminativo 3°

ha 00.18.72 uliveto

- partic 30

ha 00.39.77 seminativo 3°

ha 00.15.43 pascolo 1°

- partic 954

ha 00.69.25 seminativo 3°

ha 00.13.05 pascolo 1°

- partic 952

ha 00.46.30 seminativo 3°

- partic 957

ha 01.04.76 seminativo 3°

ha 00.07.05 pascolo 1°

- partic 83

ha 00.49.90 seminativo 3°

- partic 255

ha 00.08.68 seminativo 2°

- partic 338

ha 00.00.80 uliveto

- partic 62

ha 00.41.30 seminativo 3°

ha 00.07.83 uliveto

- partic 950

ha 00.30.51 seminativo 3°

ha 00.10.00 pascolo 1°

Complessivamente, i seminativi sono pari a ha 4.99.70, i pascoli sono paria a ha 01.12.43 e gli uliveti sono pari a ha. 00.27.35.

Vi è, poi, la particella n. 27 che individua un fabbricato rurale di ha 00.00.42.

Descrizione. Il lotto è composto da numerose particelle catastali, per lo più confinanti fra loro: alcune particelle risultano isolate ma sono comunque estremamente vicine all'aggregazione principale.

L'andamento della zona presenta una discreta pendenza che consente, comunque, una facile lavorabilità con i mezzi meccanici.

Il tipo di suolo, ben drenato e ricco di ferro, è vocato alla coltivazione della vite e dell'olivo.

I terreni non sono recintati e presentano qualche piccolo manufatto edilizio di nessun valore economico.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Irsina, si evince la classificazione urbanistica delle particelle catastali che compongono questo otto: "Zona Omogenea E – Aree Agricole".

L'edificabilità consentita dallo strumento urbanistico, è così sintetizzabile:

a. Abitazioni agricole:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq

altezza massima mt 7,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

b. Annessi Agricoli:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,07 mc/mq

altezza massima mt 10,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

per fondi delle dimensioni comprese fra i mq 10.000 e mq 20.000 è consentita la realizzazione di annessi agricoli per una superficie complessiva non superiore a mq 100.

Il bene oggi è nella disponibilità di [REDACTED] in forza di un contratto di affitto registrato il 13 maggio 2011 con durata prevista di 15 anni a partire dal 16 aprile 2011 fino al 15 aprile 2026.

Il canone di affitto previsto in questo contratto è di € 3.000,00 da corrispondere con un quantitativo di grano duro (o di altro cereale) secondo il prezzo base delle quotazioni dei mercati nazionali.

Il contratto di locazione ora citato, comprende anche altri fondi che non fanno parte del presente lotto.

1c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 1

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali [REDACTED] ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera relativamente all'unità immobiliare in Irsina in catasto al foglio 42, partic 951 (EX 21-24-39-40), partic 954 (EX 15-383), partic 27 (f.r.), partic 950 (EX 84-252), partic 952 (EX 385-473-386), partic 953 (EX 389-390), partic 338, partic 62, partic 83, partic 255, partic 957 (EX 11-12-13-301-302), PARTC. 961 (EX 34-261), PARTC. 30, PARTC. 37.

A tutto il 02/01/2017, i suddetti immobili, risultano in piena proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

come dalla seguente cronistoria:

Le partic. 950-951-953-954-27 del fg.42 pervennero a [REDACTED] sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notar Digiesi Domenico del 07/08/2008, atto trascritto a Matera in data 08/08/2008 ai nn. 6758 R.G. e 4928 R.P., da [REDACTED]

[REDACTED], in regime di comunione legale, dette particelle pervennero con i seguenti atti:

a) le partc. 84 e 252 , da cui deriva la partc. 950, con atto di vendita per Notar Lapelosa Deodato del 20/10/2000, trascritto in data 06/11/2000 ai nn. 8609 R.G. e 6332 R.P. da Grieco Eufemia nata a Matera il 25/08/41, alla quale per successione legittima del padre Grieco Matteo nato a Matera il 27/11/12 e dec. il 28/01/77, dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera il 09/08/77 al n. 298 Vol.148 e trascritta il 19/09/77 ai nn. 5634 R.G. e 28863 R.P. e per successione legittima della madre Mannarella Rosa nata a Irsina il 10/03/14 dec. il 06/10/93, dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera il 06/04/94 al n. 219 Vol. 165, trascritta il 28/08/2007 ai nn.10107 R.G. e 7693 R.P.

b) le partc. 21-24-39-40, da cui deriva la partc. 951, con atto di vendita per Notar Lapelosa Deodato del 17/07/1998, trascritto in data 24/09/1998 ai nn. 5668 R.G. e 4639 R.P. da Catena Antonio nato a Irsina l'01/09/44, a cui pervennero con atto di vendita per Notar Mari del 02/04/66, trascritto il 22/06/66 ai nn. 14542 R.G. e 354765 R.P. da Catena Luigi Antonio nato a Irsina il 13/01/1900, Catena Gerardo Pietro nato a Irsina il 22/03/1903, Catena Domenico Arturo nato a Irsina il 15/12/11, Catena Domenica nata a Irsina il 07/10/1905, Catena Maria Teresa nata a Irsina il 13/04/15, Catena Maria Rachele nata a Irsina il 06/09/23, Catena Rosa Marta nata a Irsina il 15/09/25, Catena Giambattista nato a Irsina il 26/02/32, Catena Rocco Luigi nato a Calciano il 04/09/36, Catena Domenica nata a Calciano il 03/12/29, Catena Maria Luigia nata a Calciano il 24/01/28, Cortese Angiolina nata a Calciano l'11/11/36 e Catena Giuseppe nato a Calciano il 10/10/59.

c) le partc. 385, 473 e 386, da cui deriva la partc. 952: le prime due con atto di vendita per Notar Lapelosa Deodato del 18/04/98, trascritto il

12/05/98 ai nn. 3421 R.G. e 2838 R.P. da Giordano Carlo nato a Irsina il 16/07/34 e Altieri Maria Teresa nata a Irsina il 28/02/36, a cui pervennero con atto di vendita per Notar Ciccarelli Massimo del 22/06/87, trascritto il 30/06/87 ai nn. 4968 R.G. e 4268 R.P. da Torallo Pietro nato a Irsina il 24/08/13 e Torallo Luigi nato a Irsina l'01/03/13; mentre la partic. 386 con atto di vendita per Notar Lapelosa Deodato del 18/04/1998, trascritto il 12/05/98 ai nn. 3422 R.G. e 2839 R.P. da Altieri Pietro nato a Irsina il 05/08/14 per la quota di $\frac{3}{4}$ e Altieri Maria Teresa nata a Irsina il 28/02/36 per la quota di $\frac{1}{4}$, a cui detta particella pervenne per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di successione della rispettiva moglie e madre Ippolito Maria Raffaele nata a Grottole il 03/02/12 e dec. l'01/02/95, dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera il 24/02/95 al n. 128 Vol.166, trascritta il 31/05/07 ai nn. 6868 R.G. e 5357 R.P. e il restante mezzo già di proprietà del signor Altieri Raffaele in virtù di titoli antecedenti al 24/07/1957.

d) Le partic. 389 e 390, da cui deriva la partic. 953, con atto di vendita per Notar Lapelosa Deodato del 18/04/1998, trascritto il 12/05/98 ai nn. 3422 R.G. e 2839 R.P. da Altieri Pietro nato a Irsina il 05/08/14 per la quota di $\frac{3}{4}$ e Altieri Maria Teresa nata a Irsina il 28/02/36 per la quota di $\frac{1}{4}$, a cui detta particella pervenne per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di successione della rispettiva moglie e madre Ippolito Maria Raffaele nata a Grottole il 03/02/12 e dec. l'01/02/95, dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera il 24/02/95 al n. 128 Vol.166, trascritta il 31/05/07 ai nn. 6868 R.G. e 5357 R.P. e il restante mezzo già di proprietà del signor Altieri Raffaele in virtù di titoli antecedenti al 24/07/1957.

e) Le partic. 15 e 383, da cui deriva la partic. 954: la prima con atto per Notar Lapelosa Deodato del 18/04/98, trascritto il 12/05/98 ai nn. 3420 R.G. e 2837 R.P. da Basile Angela nata a Irsina l'08/10/32, Ferrante Giuseppe nato a Irsina il 25/02/59, e Ferrante Maria nata a Irsina il 27/05/61, a cui pervenne per successione legittima di Ferrante Giovanni nato a Irsina l'11/03/29 e dec. il l'11/05/86, dichiarazione di successione registrata presso L'Ufficio del Registro di Matera il 10/09/86 al n. 412 Vol.157, trascritta il 07/02/90 ai nn. 2205 R.G. e 2064 R.P., mentre la seconda con atto di vendita per Notar Lapelosa Deodato del 18/04/98, trascritto in data 12/05/98 ai nn. 3423 R.G. e 2840 R.P. da Ferrante Pietro nato a Irsina il 05/06/51, a cui pervenne per la nuda proprietà con atto di donazione per Notar Disabato Angelo del 10/10/81, trascritto in data 30/10/81 ai nn. 6870 R.G. e 6041 R.P. da Ferrante Luigi nato a Irsina il 16/09/12 e deceduto l'08/01/89, data in cui l'usufrutto si è consolidato con la nuda proprietà.

f) La partic. 27 con atto di vendita per Notar Lapelosa Deodato del 18/04/98, trascritto il 12/05/98 ai nn. 3421 R.G. e 2838 R.P. da

[REDACTED], a cui pervennero con atto di vendita per Notar Ciccarelli Massimo del 22/06/87, trascritto il 30/06/87 ai nn. 4968 R.G. e 4268 R.P. da T [REDACTED]

Le part. 62 e 338 del foglio 42 pervennero in piena proprietà a [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notar Lapelosa Deodato del 25/03/2003, trascritto l'01/04/2003 ai nn. 2603 R.G. e 1999 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED] pervennero, in regime

di comunione legale, con atto di compravendita per Notaio Stigliano Clemente del 22/02/84, trascritto in data 10/03/84 ai nn. 2636 R.G. e 2316 R.P. contro [REDACTED].

La partic. 30 del foglio 42 pervenne in piena proprietà a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notar Carriero Brunella del 22/11/1996, trascritto in data 13/12/96 ai nn. 8085 R.G. e 6646 R.P. da [REDACTED], a cui pervenne per atto di Donazione del Notar Ciccarelli Massimo del 18/08/87, trascritto in data 12/09/87 ai nn. 6613 R.G. e 5685 R.P. da [REDACTED].

La partic. 37 del foglio 42 pervenne per i diritti di enfiteuta a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notar Lapelosa Deodato del 23/08/2002, trascritto il 05/09/2002 ai nn. 7145 R.G. e 5619 R.P. da [REDACTED], a cui pervenne in virtù di titoli antecedenti al 24/07/57.

Le partic. 83 e 255 del foglio 42 pervennero a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notar Lapelosa Deodato del 23/08/2002, trascritto in data 05/09/2002 ai nn. 7149 R.G. e 5623 R.P. da [REDACTED], sopra generalizzata, a cui pervennero con atto di compravendita del Notaio Carriero Brunella del 30/01/96, trascritto in data 09/02/96 ai nn. 948 R.G. e 829 R.P. da [REDACTED], alla quale pervennero per successione testamentaria in morte di [REDACTED], dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera il 13/02/1982 al n. 67 bis vol.153, trascritta il 19/07/1983 ai nn. 5022 R.G. e 4261 R.P.

Le partic. 11-12-13-301-302 del foglio 42, da cui deriva la partic. 957, pervennero a [REDACTED], sopra generalizzato, con i seguenti atti:

g) La partic. 11 con atto di compravendita per Notar Carriero Brunella del 03/10/1995, trascritto in data 19/10/1995 ai nn. 6970 R.G. e 6048 R.P. da [REDACTED], a cui pervenne con atto di compravendita del Notaio Barile del 09/08/1961, trascritto in data 06/09/61 ai nn. 14443 R.G. E 236740 R.P. da [REDACTED]

h) La partic. 12 con atto di compravendita per Notar Lapelosa Deodato del 23/08/2002, trascritto in data 05/09/2002 ai nn. 7149 R.G. e 5623 R.P. da [REDACTED], sopra generalizzata, a cui pervennero con atto di compravendita del Notaio Carriero Brunella del 30/01/96, trascritto in data 09/02/96 ai nn. 948 R.G. e 829 R.P. da [REDACTED], alla quale pervennero per successione testamentaria in morte di [REDACTED]

[REDACTED], dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera il 13/02/1982 al n. 67 bis vol.153, trascritta il 19/07/1983 ai nn. 5022 R.G. e 4261 R.P.

i) Le partic. 13 e 302 con atto di compravendita per Notaio Lapelosa Deodato del 23/08/02, trascritto in data 05/09/02 ai nn. 7150 R.G. e 5624 R.P. da [REDACTED], sopra generalizzato, a cui erano pervenute, come bene personale, con atto di compravendita per Notaio Carriero Brunella del 10/05/95, trascritto in data 03/11/95 ai nn. 7362 R.G. e 6375 R.P. contro [REDACTED], a cui erano pervenute in virtù di titoli antecedenti al 24/07/1957.

i) La partc. 301, con atto di compravendita per Notaio Lapelosa Deodato del 23/08/02, trascritto in data 05/09/02 ai nn. 7150 R.G. e 5624 R.P. da [REDACTED], sopra generalizzato, a cui erano pervenute, come bene personale, con atto di compravendita per Notaio Carriero Brunella del 10/05/95, trascritto in data 03/11/95 ai nn. 7362 R.G. e 6375 R.P. da [REDACTED] [REDACTED], a cui pervenne con atto di compravendita per notaio De Luca Vincenzo del 02/02/1979, trascritto il 15/02/79 ai nn. 927 R.G. e 773 R.P.

Le partc. 34 e 261(ex 36) del foglio 42, da cui deriva la partc. 961, pervennero a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notaio Lapelosa Deodato del 23/08/02, trascritto in data 05/09/02 ai nn. 7150 R.G. e 5624 R.P. da [REDACTED], sopra generalizzato, a cui erano pervenute, come bene personale, con atto di compravendita per Notaio Carriero Brunella del 10/05/95, trascritto in data 03/11/95 ai nn. 7362 R.G. e 6375 R.P. da [REDACTED] [REDACTED], a cui pervennero con atto di compravendita per Notaio Digiesi del 04/12/63, trascritto in data 11/04/64 ai nn. 760 R.G. e 292036 R.P.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 14103/12025 del 29/12/1988 Servitù per Notar Carriero B. del 21/10/1988

A favore [REDACTED] a, sopra generalizzato Servitù di elettrodotto su terreno in Irsina, riportato in catasto al foglio 42 partc. 34 (da cui deriva la partc.961) per mq. 624.

Art. 14119/12041 del 29/12/1988 Servitù per Notar Carriero B. del 06/12/1988

A favore [REDACTED]

Servitù di elettrodotto su terreno in Irsina, riportato in catasto al foglio 42 partc. 301 (da cui deriva la partc. 957) per mq. 420.

Art. 6759/1245 del 08/08/2008 Ipoteca Volontaria per Notar Digiesi D. del 07/08/2008.

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca per la complessiva somma di €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 per capitale concesso a [REDACTED], della durata di 30 anni gravante sui seguenti immobili:

PROPRIETA' [REDACTED]

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreni in Irsina C.da I Piani o Giardino, riportati in catasto al foglio 42 partc. 951 Ha. 1.14.55, partc. 954 are 82.30, partc. 27 f.r. ca.27, partc. 950 are 40.51, partc. 952 are 46.30, partc. 953 are 26.18, C.da Pisciafuoco foglio 42 partc. 338 ca.80, partc. 62 are 49.13, partc. 83 are 49.90, partc. 255 are 8.68, partc. 957 Ha. 1.11.81, partc. 961 are 58.56, partc. 30 are 55.20, partc. 37 are 28.79.

Art. 8709/6983 del 18/10/2012 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 25/09/2012

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PROPRIETA' [REDACTED]

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreni in Irsina, riportati in catasto al foglio 42 partc. 951 – 954 - 27 f.r. - 950 - 952 - 953 - 338 - 62 - 83 - 255 - 957 - 961 - 30 – 37.

1d) STIMA DEL LOTTO N. 1

L'ubicazione di questi terreni, la raggiungibilità, la loro giacitura facilità di coltivazione, la qualità della composizione del terreno, suggeriscono di adottare i valori medi prima indicati ed opportunamente corretti.

Nella stima non si terrà conto del fabbricato vista la sua inconsistenza e caratteristica edilizia e si opereranno gli opportuni decrementi per quelle particelle catastali gravate da enfiteusi.

Tenendo conto anche della loro destinazione colturale, potremo distinguere:

Piena proprietà

- seminativo ha 04.49.86

- pascolo ha 00.97.00

- uliveto ha 00.08.63

Con diritto di enfiteusi:

- seminativo 00.49.84

- uliveto 00.18,72

- pascolo 00.15.43

Passando ai calcoli per la stima, otterremo:

terreni in piena proprietà

- seminativo di ha 04.49.86 x € 11.670,00/ha = € 52.498,66

- pascolo ha 00.97.00 x € 2.485,20/ha = € 2.410,64

- uliveto ha 00.08.63 x € 10.336,80/ha = € 892.06

terreni con diritto di enfiteusi

- seminativo 00.49.84 x (11.670,00/ha -10%) = € 5.243,69

- pascolo 00.15.43 x (€ 2.485,20/ha -10%) = € 395,11

- uliveto 00.18,72 x (€ 10.336,80/ha – 10%) = € 1.741,54

Sommando, otterremo € 63.181,70.

Valore del lotto n. 1 € 63.181,70

2a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 2

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 2 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà dei terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 287, 406, 920, 332, 413, 407, 408;
- Diritti di enfiteusi sui terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 411, 412 e 1129.

2b) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 2

La zona in cui si collocano i beni che costituiscono il lotto n. 2 è quasi a ridosso del centro abitato in direzione ovest, alla contrada "I Plani": le prime case del nucleo urbano distano, in linea d'aria, meno di 200 metri.

Una strada asfaltata di recente realizzazione lambisce i terreni.

Molto agevole risulta l'accessibilità a questi beni.

Consistenza. La consistenza del bene è:

- partic 287

ha 00.35.53 seminativo 3°

ha 00.08.67 uliveto

- partic 406

ha 00.03.97 seminativo 3°

- partic 920

ha 00.0.20 seminativo 3°

- partic 332

ha 00.01.54 seminativo 3°

ha 00.07.25 uliveto

- partic 413

ha 00.07.58 seminativo 3°

ha 00.07.70 uliveto

- partic 407

ha 00.05.02 seminativo 3°

ha 00.00.95 uliveto

- partic 408

ha 00.05.10 seminativo 3°

- partic 411

ha 00.04.64 seminativo 3°

- partic 412

ha 00.02.46 seminativo 3°

- partic 1128

ha 00.33.32 seminativo 3°

Complessivamente, i seminativi sono pari a ha 00.99.36, e gli uliveti sono pari a ha. 00.24.57.

Vi è, poi, un fabbricato urbano da accertare di ha 00.07.36 nella particella 332, che nella realtà non esiste.

Ancora un fabbricato urbano da accertare sulla particella 413 di ha 00.02.35 che verosimilmente corrisponde da una tettoia non ancora riportata in catasto.

Descrizione. Il lotto è composto da numerose particelle catastali, tutte confinanti fra loro. Insieme compongono un organico appezzamento.

L'andamento della zona presenta una lieve pendenza che consente un'agevole lavorabilità con i mezzi meccanici.

Il tipo di suolo, ben drenato e ricco di ferro, è vocato alla coltivazione della vite e dell'olivo.

I terreni non sono recintati e presentano un manufatto edilizio consistente in una tettoia utilizzata per il ricovero di animali ed attrezzi agricoli.

Questo immobile è realizzato con una struttura metallica ed una copertura in lamiera ondulata.

Le compagnature sono in tufo .

L'infisso che chiude l'accesso è in metallo, mentre le aperture laterali che consentono l'ingresso della luce naturale, sono chiuse da pannelli di lastre traslucide.

Il pavimento è costituito da un battuto di cemento.

L'immobile non ha dotazioni impiantistiche di sorta.

Si estende su una superficie lorda di mq 131,50.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Irsina, si evince la classificazione urbanistica delle particelle catastali che compongono questo otto: "Zona Omogenea E – Aree Agricole".

L'edificabilità consentita dallo strumento urbanistico, è così sintetizzabile:

c. Abitazioni agricole:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq

altezza massima mt 7,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

d. Annessi Agricoli:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,07 mc/mq

altezza massima mt 10,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

per fondi delle dimensioni comprese fra i mq 10.000 e mq 20.000 è consentita la realizzazione di annessi agricoli per una superficie complessiva non superiore a mq 100.

Il bene oggi è nella disponibilità di [REDACTED] in forza di un contratto di affitto registrato il 13 maggio 2011 con durata prevista di 15 anni a partire dal 16 aprile 2011 fino al 15 aprile 2026.

Il canone di affitto previsto in questo contratto è di € 3.000,00 da corrispondere con un quantitativo di grano duro (o di altro cereale) secondo il prezzo base delle quotazioni dei mercati nazionali.

Il contratto di locazione ora citato, comprende anche altri fondi che non fanno parte del presente lotto.

2c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 2

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali [REDACTED], ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera relativamente all'unità immobiliare in Irsina in catasto al foglio 42 partic. 287-406 (EX 406) -920 (EX 406) -332 -413-407-408-411-412-1128 (EX 956 EX 277 E 362).

A tutto il 09/01/2017, i suddetti immobili, risultano in piena proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

come dalla seguente cronistoria:

- Le partic. 287-406-920-332-413-407-408 del fg.42 pervennero a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notar Digiesi Domenico del 07/08/2008, atto trascritto a Matera in

data 08/08/2008 ai nn. 6758 R.G. e 4928 R.P., da [REDACTED]

[REDACTED], in regime di comunione legale, dette particelle pervennero con i seguenti atti:

a) La partc. 287 con atto di compravendita per Notaio Capozza Domenico del 19/06/76, trascritto il 17/07/1976 ai nn. 4892 R.G. e 21393 R.P. da [REDACTED]

b) Le partc. 406-920-407-332 con atto di compravendita per Notaio De Luca Vincenzo del 05/09/78, trascritto l'11/09/78 ai nn. 5338 R.G. e 4669 R.P. da [REDACTED]

c) Le partc. 408 e 413 con atto di compravendita per Notaio Lo Nigro Pasquale del 05/10/1988, trascritto il 24/08/88 ai nn. 9434 R.G. e 7849 R.P.

- Le part. 411-412 e la 277-362 (da quest'ultime due deriva la 956 attuale 1128) del foglio 42 pervennero in piena proprietà a [REDACTED]

[REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notar Lapelosa Deodato del 23/08/2002, trascritto il 05/09/2002 ai nn. 7148 R.G. e 5622 R.P. da [REDACTED] a cui

pervennero con atto di compravendita per Notar Stigliano Clemente del 01/09/82, trascritto in data 28/09/1982 ai nn. 7106 R.G. e 6126 R.p. da

[REDACTED] per l'usufrutto e [REDACTED]

[REDACTED] per la nuda proprietà.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 4725/4038 del 01/07/1982 Servitù per Notar Disabato A. del 01/06/1982

A favore [redacted], sopra generalizzato
Servitù di elettrodotto su terreno in Irsina, riportato in catasto al foglio
42 partc. 287 per mq. 400.

Art. 6759/1245 del 08/08/2008 Ipoteca Volontaria per Notar Digiesi D.
del 07/08/2008

A favore [redacted]
[redacted]
[redacted]

Ipoteca per la complessiva somma di €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 per capitale concesso a [redacted] o, della durata di 30 anni gravante sui seguenti immobili:

PROPRIETA' [redacted]:

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreni in Irsina C.da I Piani o Giardino, riportati in catasto al foglio 42 partc. 287 are 44.20, partc. 408 are 5.10, partc. 406 are 3.97, partc. 407 are 5.95, partc. 920 ca.20, partc. 413 are 17.63, partc. 332 are 16.15, partc. 411 are 4.64, partc. 412 are 2.46, partc. 956 are 33.38.

Art. 8709/6983 del 18/10/2012 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 25/09/2012

A favore [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]:

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreni in Irsina, riportati in catasto al foglio 42 partc. 287-408-406-407-920-413-332-411-412-956.

2c) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO N. 2

Nel corso di un accesso agli atti presso l'area tecnica del Comune di Irsina, ho estratto copia di:

- Un'autorizzazione edilizia del 21 maggio 2002 con la quale si consentiva l'edificazione di una tettoia per il ricovero di mezzi agricoli.

La tettoia realizzata non è stata accatastata. Bisognerà, pertanto, introdurla in mappa e presentare la planimetria con la procedura DOCFA. Il costo presumibile per questa attività è di circa € 1.800,00.

2d) STIMA DEL LOTTO N. 2

Questi suoli sono ubicati in una posizione estremamente prossima al centro abitato e sono raggiungibili sia da una strada sterrata pianeggiante e di facile percorribilità da un lato, sia da una nuova strada asfaltata di recente realizzazione. Questa condizione li rende appetibili non solo rispetto ad un mercato squisitamente agricolo, ma anche a possibili acquirenti che ne volessero un uso diportistico.

Altro elemento di significativo apprezzamento è la lieve acclività.

È per questo che il valore individuato come "di base" sarà incrementato di una percentuale pari al 40% per le particelle in piena proprietà. La parte gravata da enfiteusi, dopo detta maggiorazione, subirà la decurtazione del 10%.

Per quel che attiene alla tettoia per il ricovero di attrezzi ed animali, si è adottato un valore di € 200,00 per mq che corrisponde circa al valore del costo del manufatto includendo anche le spese tecniche per la sua realizzazione.

La destinazione colturale ed i titoli di proprietà ci fanno distinguere:

Piena proprietà

- seminativo ha 00.58.94
- uliveto ha 00.08.63

Con diritto di enfiteusi:

- seminativo 00.40.42

Vi è, poi, la tettoia di mq 131,50.

Passando al calcolo, avremo:

terreni in piena proprietà

- seminativo ha 00.58.94 x (€ 11.670,00/ha + 40%) = € 9.629,61
- uliveto ha 00.08.63 x (€ 10.336,80/ha + 40%) = € 1.248,89

terreni con diritto di enfiteusi

- seminativo 00.40.42 x (11.670,00/ha + 40%) = € 4.642,32 – 10% = € 5.943,43

tettoia di mq 131,50 x € 200,00/mq = € 26.300,00

Sommando, otterremo € 43.121,93

Valore del lotto n. 2 € 43.121,93

3a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 3

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 3 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà dei terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 958, 172, 984, 985, 214, 949, 1138, 1140, 1134 e 1136.
- Diritti di enfiteusi sui terreni al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 331, 453, 178, 174, 175, 176.

3b) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 3

La zona. Il lotto n. 3 è composto da beni ubicati nella zona ovest del territorio comunale di Irsina, rispetto al cento abitato.

Da questo centro distano, in linea d'aria, circa 600 metri. La contrada è denominata "I Piani".

Si tratta di un lotto composto da numerose particelle catastali. Questo è raggiungibile sia da una strada asfaltata recentemente realizzata, sia da una stradina sterrata pianeggiante di facile percorribilità anche in caso di condizioni meteorologiche avverse.

Consistenza. La consistenza del bene è:

- partic 958

ha 02.11.84 seminativo 4°

ha 00.08.11 uliveto

ha .00.25.34 pascolo arborato

- partic 331

ha 00.26.06 seminativo 3°

ha 00.01.15 pascolo arborato 1°

- partic 453

ha 00.21.23 seminativo 3°

- partic 178

ha 00.32.00 seminativo 3°

- partic 174

ha 00.58.20 seminativo 3°

ha 00.06.00 pascolo arborato 1°

- partic 175

ha 00.15.72 seminativo 3°

ha 00.19.84 pascolo arborato 1°

- partic 176

ha 00.02.23 seminativo 3°

ha 00.18.07 pascolo arborato 1°

- partic 172
ha 00.22.49 seminativo 3°
ha 00.03.31 pascolo 2°
- partic 984
ha 00.16.14 seminativo 3°
ha 00.00.01 uliveto
- partic 985
ha 00.00.27 ente urbano
- partic 214
ha 00.42.06 seminativo 3°
ha 00.08.12 uliveto
- partic 949
ha 00.29.93 seminativo 3°
ha 00.02.66 pascolo 1°
- partic 1138
ha 00.31.02 seminativo 3°
ha 00.00.60 uliveto
ha 00.02.88 pascolo 2°
- partic 1140
ha 00.12.59 seminativo 3°
ha 00.04.86 pascolo 2°
- partic 1134
ha 00.35.42 seminativo 3°
ha 00.00.05 uliveto
ha 00.04.73 pascolo 2°
- partic 1136
ha 00.21.56 seminativo 3°

ha 00.04.30 uliveto

Complessivamente, i seminativi sono pari a ha 05.78.49, i pascoli sono pari a ha 00.85.53 e gli uliveti sono pari a ha. 00.21.19..

Descrizione. Il lotto è costituito dalla riunione di numerose particelle catastali tutte confinanti fra loro.

L'andamento orografico si presenta con lieve acclività e permette un'agevole possibilità di lavorazione con i mezzi meccanici nonché una facile raggiungibilità da parte dei mezzi per il trasporto delle produzioni agricole.

Il tipo di suolo, ben drenato e ricco di ferro, è vocato alla coltivazione della vite e dell'olivo.

I terreni non sono recintati e presentano un manufatto edilizio di nessun valore economico.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Irsina, si evince la classificazione urbanistica delle particelle catastali che compongono questo lotto: "Zona Omogenea E – Aree Agricole".

L'edificabilità consentita dallo strumento urbanistico, è così sintetizzabile:

e. Abitazioni agricole:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq

altezza massima mt 7,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

f. Annessi Agricoli:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,07 mc/mq

altezza massima mt 10,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

per fondi delle dimensioni comprese fra i mq 10.000 e mq 20.000 è consentita la realizzazione di annessi agricoli per una superficie complessiva non superiore a mq 100.

Il bene oggi è nella disponibilità di [REDACTED] in forza di un contratto di affitto registrato il 13 maggio 2011 con durata prevista di 15 anni a partire dal 16 aprile 2011 fino al 15 aprile 2026.

Il canone di affitto previsto in questo contratto è di € 3.000,00 da corrispondere con un quantitativo di grano duro (o di altro cereale) secondo il prezzo base delle quotazioni dei mercati nazionali.

Il contratto di locazione ora citato, comprende anche altri fondi che non fanno parte del presente lotto.

3c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 3

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali [REDACTED], ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera relativamente all'unità immobiliare in Irsina in catasto al foglio 42 partic 958 (EX 163-167-168-173-177), partic 331-453-178-174-175-176-172-984 (EX 171), partic 985 (EX 171), partic 214-949 (EX 219-220), partic 1138 (EX 216), partic 1140 (EX 217), partic 1134 (EX 278), partic 1136 (EX 319).

A tutto il 09/01/2017, i suddetti immobili, risultano in piena proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

come dalla seguente cronistoria:

- Le partic. 167-163-168-173 e 177 del fg.42, da cui deriva la partic. 958, pervennero a [REDACTED] sopra generalizzato, la prima con atto di compravendita per Notar Lapelosa Deodato del 13/09/2002, trascritto in data 18/09/2002 ai nn. 7600 R.G. e 6010 R.P., da [REDACTED]

[REDACTED], a cui pervenne con atto di divisione per Notar Grassano Nicola del 28/11/94, trascritto in data 22/12/94 ai nn. 9084 R.G. e 7750 R.P. intercorso tra [REDACTED]

[REDACTED]; a questi pervenne con altro atto di divisione per medesimo notaio del 28/11/94, trascritto in data 22/12/94 ai nn. 9083 R.G. e 7749 R.P. intercorso tra i medesimi signori [REDACTED] comproprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di successione in morte di [REDACTED] dec. il 09/0361, dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera in data 02/01/62 al n. 11 Vol.132, trascritta in data 09/01/62 ai nn. 473 R.G. e 244984 R.P. e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in virtù di titoli antecedenti al 24/07/1957; le altre con atto di compravendita del Notaio Lapelosa Deodato del 25/03/03, trascritto l'01/04/03 ai nn. 2602 R.G. e 1998 R.P. da [REDACTED], a cui pervennero con atto di compravendita per Notar Carriero B. del 27/02/98, trascritto in data 19/03/98 ai nn. 1951 R.G. e 1643 R.P. da Bisaccia Michele nato a Irsina il 20/02/23 e [REDACTED] ai quali pervennero con atto di compravendita per Notar Polosa Sebastiano del 02/04/75, trascritto in data 28/04/75 ai nn. 3019 R.G. e 11231 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED]
- Le partc. 174-175-176-178-331-453 del foglio 42, pervennero a [REDACTED], sopra generalizzato, per il diritto dell'enfiteuta,

con atto di compravendita per Notar Lapelosa Deodato del 13/09/2002, atto trascritto a Matera in data 18/09/2002 ai nn. 7600 R.G. e 6010 R.P., da Petrillo Giuseppe nato a Irsina l'01/03/47, a cui pervennero in virtù di successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera il 03/05/89 al n. 254, Vol. 160, trascritta in data 31/03/92 ai nn. 2693 R.G. e 2379 R.P.

- Le partic. 172-214-984-985 e 171/1 f.r. -1134 (ex 278) del foglio 42 pervennero a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita del Notaio Carriero B. del 20/05/08, trascritto in data 06/06/08 ai nn. 4747 R.G. e 3509 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED], a cui pervennero in virtù di successione testamentaria in morte di [REDACTED]

[REDACTED], dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera al n. 385 Vol. 164, accettazione tacita di eredità trascritta il 06/06/08 ai nn. 4746/ R.G. e 3508 R.P.

- La partic.217 del foglio 42, da cui deriva la partic. 1140, pervenne a [REDACTED] sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notar Lapelosa Deodato del 23/08/02, trascritto in data 05/09/02 ai nn. 7149 R.G. e 5623 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED], a cui pervenne, in regime di comunione legale, con atto per Notaio Macchia Nicola del 15/05/80, trascritto il 12/06/80 ai nn. 4667/4131 [REDACTED]

[REDACTED]

- Le partic. 219 e 220 del foglio 42, da cui deriva la partic. 949, pervennero a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notaio Digiesi Domenico del 07/08/2008, trascritto

in data 08/08/08 ai nn. 6758 R.G. e 4928 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED] pervennero, in regime di comunione legale, con atto per Notaio Lapelosa Deodato del 30/12/99, trascritto in data 21/01/00 ai nn. 509 R.G. e 394 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED] pervennero per i diritti di 6/8 in regime di comunione legale con atto di compravendita del noatio Stigliano Clemente del 29/06/83 trascritto in data 14/07/83 ai nn. 4907 R.G. e 4165 R.P. dai germani

[REDACTED], dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera in data 14/12/82 al n. 592 Vol. 153, trascritta in data 09/09/83 ai nn. 6492 R.G. e 5577 R.P.

- La partc. 319 del foglio 42 , da cui deriva la partc. 1136, pervenne a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notaio Digiesi Domenico del 07/08/2008, trascritto in data 08/08/08 ai nn. 6758 R.G. e 4928 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED] pervenne, in regime di comunione legale, con atto giudiziario avente ad oggetto verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Matera il 06/05/99, trascritto in data 08/11/99 ai nn. 9084 R.G. e 6939 R.P. da [REDACTED], a cui

pervenne con atto di compravendita per Notaio Madio Nicola del 12/07/98, trascritto in data 18/03/98 ai nn. 1884 R.G. e 1584 R.P. da

[REDACTED], a cui pervenne con atto di

compravendita per Notaio Barile del 21/03/62, trascritto in data 12/04/62 ai nn. 7748 R.G. e 251745 R.P. da [REDACTED]

- La partic. 216 del foglio 42, da cui deriva la partic. 1138, pervenne a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notaio Digiesi Domenico del 07/08/2008, trascritto in data 08/08/08 ai nn. 6758 R.G. e 4928 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED] pervenne, in regime di comunione legale, con atto giudiziario avente ad oggetto verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Matera il 06/05/99, trascritto in data 08/11/99 ai nn. 9084 R.G. e 6939 R.P. da [REDACTED], a cui pervenne con atto di compravendita per Notaio Madio Nicola del 12/07/98, trascritto in data 18/03/98 ai nn. 1884 R.G. e 1584 R.P. da [REDACTED], a cui pervenne in virtù di titoli antecedente al 24/07/1957.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 6759/1245 del 08/08/2008 Ipoteca Volontaria per Notar Digiesi D. del 07/08/2008

A favore Banca della Nuova Terra Spa-Milano, contro [REDACTED]

Ipoteca per la complessiva somma di €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 per capitale concesso a [REDACTED], della durata di 30 anni gravante sui seguenti immobili:

PROPRIETA' [REDACTED]:

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreni in Irsina C.da I Piani o Giardino, riportati in catasto al foglio 42 partc. 216 are 36.80, partc. 319 are 28.13, partc. 949 are 32.59, partc. 958 Ha.2.45.29, partc. 217 are 20.33, partc. 174 are 64.20, partc. 175 are 35.56, partc. 176 are 20.30, partc. 178 are 32.00, partc. 331 are 27.21, partc. 453 are 21.23, partc. 172 are 25.80, partc. 214 are 50.18, partc. 278 are 40.73, partc. 984 (ex 171) are 16.15, partc. 985 (ex 171) ca.27, partc. 171/1 (fabbricato) p.t.

Art. 8709/6983 del 18/10/2012 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 25/09/2012

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreni in Irsina, riportati in catasto al foglio 42 partc. 216-319-949-958- 217- 174 -175 -176-178-331-453-172- 214-278- 984 (ex 171) - 985 (ex 171) -171/1 (fabbricato) p.t.

3d) STIMA DEL LOTTO N. 3

I terreni che compongono questo lotto sono abbastanza vicini al centro abitato: alcuni sono posti a ridosso di una strada asfaltata di nuova costruzione, altri, quelli in posizione più remota, sono comunque facilmente raggiungibili da una strada sterrata di facile percorrenza.

Questi suoli sono caratterizzati da lievi pendenze.

Il valore che ci suggerisce questa condizione è quello "base" incrementato di una giustificata percentuale pari al 30%.

Le particelle gravate da diritto di enfiteusi, subiranno una decurtazione del 10% del valore che viene attribuito alle particelle che risultano in piena proprietà.

Separando le aree per destinazione colturale e titolo di proprietà, avremo:

- seminativo ha 04.22.75

- pascolo ha 00.40.47

Con diritto di enfiteusi:

- seminativo 01.55.74

- pascolo ha 00.45.06.

Facendo i calcoli, avremo:

terreni in piena proprietà

- seminativo ha 04.22.75 x (€ 11.670,00/ha + 30%) = € 64.135,40

- pascolo ha 00.40.47 x (€ 2.485,20/ha + 30%) = € 1.408,06

terreni con diritto di enfiteusi

- seminativo 01.55.74 x (€ 11.670,00/ha + 30%) = € 23.627,31 – 10% = € 21.264,58

- pascolo ha 00.45.06 x (€ 2.485,20/ha + 30%) = € 1.310,20

Sommando, otterremo € 88.118,24

Valore del lotto n. 3 € 88.118,24

4a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 4

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 4 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà dei terreni al foglio n. 15 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 183, 199 ex 182 e 200 ex 182.

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 4

La zona in cui si trovano i beni che compongono il lotto n. 4, è posta in direzione nord-ovest rispetto al centro abitato e da questo dista, in linea d'aria, circa 8 chilometri.

Siamo nei pressi del "Borgo Taccone". Questo è un centro residenziale creato in occasione della riforma fondiaria. Il borgo si trova in una posizione baricentrica rispetto ai comuni di Irsina, Genzano di Lucania e Gravina di Puglia.

Un tempo era abitato e dotato di servizi: scuola elementare, ufficio postale, stazione dei carabinieri e stazione ferroviaria. Oggi vi risiedono poche decine di persone ed ospita alcune attività di commercio cereali e sementi connesse alle colture tipiche della zona.

Ai beni che costituiscono questo lotto, si accede percorrendo la strada statale 96 bis provenendo da Irsina, direzione Genzano di Lucania. Si imbecca, poi, una strada sterrata posta sul lato sinistro e, attraverso altri fondi, dopo circa un chilometro, si giunge agli appezzamenti che andiamo esaminando.

Consistenza. La consistenza del bene è:

- partic 183

ha 01.91.83 seminativo 3°

- partic 199

ha 11.09.96 seminativo 2°

ha 00.17.95 uliveto

- partic 200

ha 00.02.23 ente urbano (unità collabente)

Complessivamente, i seminativi sono pari a ha 13.01.79, gli oliveti sono pari a ha 00.17.95 e l'ente urbano (unità collabente) è pari a ha 00.02.23.

Descrizione. Il lotto è costituito dall'unione di due particelle catastali, molto estese e confinanti fra loro

Lievi le pendenze che caratterizzano l'orografia del suolo.

Facile la lavorabilità con i mezzi meccanici.

Il terreno è di tipo alluvionale, essendo situato nella parte più bassa di una valle. Ha caratteristiche di alta fertilità. Molto vocato per la coltivazione dei cereali.

I terreni non sono recintati e presentano un manufatto edilizio di nessun valore venale.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Irsina, si evince la classificazione urbanistica delle particelle catastali che compongono questo otto: "Zona Omogenea E – Aree Agricole".

L'edificabilità consentita dallo strumento urbanistico, è così sintetizzabile:

g. Abitazioni agricole:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq

altezza massima mt 7,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

h. Annessi Agricoli:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,07 mc/mq

altezza massima mt 10,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

per fondi delle dimensioni comprese fra i mq 10.000 e mq 20.000 è consentita la realizzazione di annessi agricoli per una superficie complessiva non superiore a mq 100.

Il bene oggi è nella disponibilità di [REDACTED] in forza di un contratto di affitto registrato il 13 maggio 2011 con durata prevista di 15 anni a partire dal 16 aprile 2011 fino al 15 aprile 2026.

Il canone di affitto previsto in questo contratto è di € 3.000,00 da corrispondere con un quantitativo di grano duro (o di altro cereale) secondo il prezzo base delle quotazioni dei mercati nazionali.

Il contratto di locazione ora citato, comprende anche altri fondi che non fanno parte del presente lotto.

4c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 4

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali [REDACTED], ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera relativamente all'unità immobiliare in Irsina in catasto al foglio 15 partic.183 (EX 153-158), partic. 199 (EX 182 EX 14-151-155), partic. 200 (EU EX 182 EX 14-151-155). Sulla partic 200 insista un fabbricato identificato col la partic 200/1 (unità collabente).

A tutto il 09/01/2017, i suddetti immobili, risultano in piena proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

come dalla seguente cronistoria:

- Le partic. 153 e 158 del fg.15, da cui deriva la partic. 183, pervennero a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notar Scafarelli Alberto del 11/05/05, atto trascritto a Matera in data 24/05/2005 ai nn. 4321 R.G. e 2910 R.P., contro [REDACTED], a cui pervennero con atto di divisione per Notaio Grassano Nicola del 25/01/1991, trascritto in data 12/02/91 ai nn. 1286 R.G. e 1175 R.P. intercorso tra [REDACTED]

04/05/56 e T [REDACTED], ai quali pervenne per successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera il 18/02/77 al n. 70 Vol. 148, trascritta in data 21/04/77 ai nn. 2521 R.G. e 26167 R.P.

- Le partic. 14-155-151 del foglio 15, da cui deriva la partic. 182, attualmente frazionata in 199 e 200, pervennero a [REDACTED]

[REDACTED] sopra generalizzato, le prime due con atto di compravendita per Notar Scafarelli Alberto del 11/05/05, atto trascritto a Matera in data 24/05/2005 ai nn. 4321 R.G. e 2910 R.P., contro [REDACTED]

[REDACTED], a cui pervennero con atto di divisione per Notaio Grassano Nicola del 25/01/1991, trascritto in data 12/02/91 ai nn. 1286 R.G. e 1175 R.P. intercorso tra [REDACTED]

[REDACTED], ai quali pervenne per successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera il 18/02/77 al n. 70 Vol. 148, trascritta in data 21/04/77 ai nn. 2521 R.G. e 26167 R.P.; mentre la terza con atto di compravendita per Notar Scafarelli Alberto del 11/05/05, atto trascritto a Matera in data 24/05/2005 ai nn. 4322 R.G. e 2911 R.P., contro [REDACTED] e [REDACTED]

in regime di comunione legale, pervenne con atto Notaio Grassano Nicola del 25/01/91, trascritto in data 12/02/91 ai nn. 1286 R.G. e 1175 R.P. da [REDACTED], a cui pervenne con atto di divisione per Notaio Grassano Nicola del 25/01/1991, trascritto in data 12/02/91 ai nn. 1286

R.G. e 1175 R.P. intercorso tra [REDACTED]

[REDACTED], ai quali pervenne per successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera il 18/02/77 al n. 70 Vol. 148, trascritta in data 21/04/77 ai nn. 2521 R.G. e 26167 R.P.;

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 6759/1245 del 08/08/2008 Ipoteca Volontaria per Notar Digiesi D. del 07/08/2008

A favore [REDACTED]

Ipoteca per la complessiva somma di €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 per capitale concesso a [REDACTED], della durata di 30 anni gravante sui seguenti immobili:

PROPRIETA' [REDACTED]:

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreni in Irsina C.da Pisciafuoco, riportati in catasto al foglio 15 partc. 182 di Ha. 12.05.42, partc. 183 Ha. 1.91.83.

Art. 8709/6983 del 18/10/2012 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 25/09/2012

A favore [REDACTED]

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreni in Irsina, riportati in catasto al foglio 15 partc. 182-183.

4d) STIMA DEL LOTTO N. 4

Per i fondi che individuano questo lotto, sono fondamentali tre aspetti:

- La fertilità dei suoli dovuta alla loro caratteristica geologica,
- La ubicazione in una zona che si offre ad un mercato (quello pugliese) attento a situazioni produttive di un certo interesse;
- La significativa estensione che lascia ipotizzare lavorazioni e produzioni di apprezzabile reddito.

Non apparirà imprudente adottare un incremento pari al 60% rispetto al valore individuato come quello di riferimento minimo.

Il conseguente calcolo produce:

Seminativi ha $13.01.79 \times (\text{€ } 11.670,00/\text{ha} + 60\%) = \text{€ } 243.070,22$

Valore del lotto n. 4 € 243.070,22

5a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 5

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 5 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà dei terreni al foglio n. 26 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle n. 339 e n. 340.

DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 5

La zona. Il lotto n. 5 è ubicato a circa un chilometro e duecento metri (in linea d'aria) dal nucleo abitato di Irsina..

Ci si arriva percorrendo la strada provinciale n. 209 che dal centro urbano scende verso la fondovalle in direzione di Genzano di Lucania.

Questa strada è perfettamente asfaltata e lambisce i terreni che compongono il lotto n. 5.

Consistenza. La consistenza del bene è:

- partic 339

ha 00.17.30 incolto sterile

- partic 340

ha 00.7.06 incolto produttivo

Complessivamente la superficie è pari a ha 00.24.36.

Descrizione. Il lotto è composto da due particelle catastali adiacenti.

L'orografia del luogo è caratterizzata da forti pendenze e difficoltosa accessibilità con qualsiasi tipo di mezzo: l'accesso avviene solo a piedi attraverso un impervio sentiero.

Il tipo di suolo è argilloso e non consente alcuno sfruttamento produttivo se non quello dell'utilizzo come pascolo.

Il fondo non è recintato e non si rileva alcuna edificazione.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Irsina, si evince la classificazione urbanistica delle particelle catastali che compongono questo otto: "Zona Omogenea E – Aree Agricole".

L'edificabilità consentita dallo strumento urbanistico, è così sintetizzabile:

i. Abitazioni agricole:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq

altezza massima mt 7,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

j. Annessi Agricoli:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,07 mc/mq

altezza massima mt 10,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

per fondi delle dimensioni comprese fra i mq 10.000 e mq 20.000 è consentita la realizzazione di annessi agricoli per una superficie complessiva non superiore a mq 100.

Il bene oggi è nella disponibilità di [REDACTED] in forza di un contratto di affitto registrato il 13 maggio 2011 con durata prevista di 15 anni a partire dal 16 aprile 2011 fino al 15 aprile 2026.

Il canone di affitto previsto in questo contratto è di € 3.000,00 da corrispondere con un quantitativo di grano duro (o di altro cereale) secondo il prezzo base delle quotazioni dei mercati nazionali.

Il contratto di locazione ora citato, comprende anche altri fondi che non fanno parte del presente lotto.

5c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 5

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali [REDACTED] ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera relativamente all'unità immobiliare in Irsina in catasto al foglio 26 partic 339-340.

A tutto il 09/01/2017, i suddetti immobili, risultano in piena proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

come dalla seguente cronistoria:

- Le partic. 339 e 340 del foglio 26 pervennero a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notar Digiesi Domenico del 07/08/2008, atto trascritto a Matera in data 08/08/2008 ai nn. 6758 R.G. e 4928 R.P., contro [REDACTED] e [REDACTED];

Al signor [REDACTED], in regime di comunione legale, dette particelle pervennero con atto di compravendita per Notar Capozza

Domenico del 19/06/1976, trascritto in data 17/07/76 ai nn. 4892 R.G. e 21393 R.P. da [REDACTED]

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 6759/1245 del 08/08/2008 Ipoteca Volontaria per Notar Digiesi D. del 07/08/2008

A favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca per la complessiva somma di €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 per capitale concesso a [REDACTED] della durata di 30 anni gravante sui seguenti immobili:

PROPRIETA' [REDACTED]:

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreni in Irsina C.da I Piani o Giardino, riportati in catasto al foglio 26 partc. 339 are 17.30, partc. 340 are 7.05.

Art. 8709/6983 del 18/10/2012 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 25/09/2012

A favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]:

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreni in Irsina, riportati in catasto al foglio 26 partc. 339-340.

5d) STIMA DEL LOTTO N. 5

Il piccolo appezzamento che costituisce il lotto n. 5, se è vero che è posto a ridosso di una strada carrabile, è anche vero che presenta estreme difficoltà di accesso viste le pendenze che lo caratterizzano. Vi è anche da dire che non ha nessuna potenzialità produttiva.

Il mercato di riferimento che ne potrebbe fare qualche apprezzamento è solo quello delle proprietà limitrofe.

Il valore che si adotterà per la sua stima, è quello di mercato riscontrato per i pascoli.

Il calcolo si darà:

superficie pari a ha 00.24.36 x 2.485,20/ha = € 605,39

Valore del lotto n. 5 € 605,39

6a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 6

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 6 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà dei terreni al foglio n. 43 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 77, 332 e 333;

6b) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 6

La zona dell'agro irsinese che ospita i beni che compongono il lotto n. 6, è quella in direzione sud-ovest. Non siamo lontani dal centro cittadino: circa un chilometro in linea d'aria.

Ai terreni che costituiscono questo lotto, si giunge tramite una strada sterrata che presenta lievi pendenze e buona percorribilità. Questa muove dai pressi del campo sportivo comunale.

Consistenza. La consistenza del bene è:

- partic 77

ha 00.18.53 seminativo 2°

ha 00.00.08 pascolo 3°

- partic 332

ha 01.69.28 seminativo 2°

ha 01.09.48 pascolo arborato 2°

- partic 333

ha 00.38.70 seminativo 3°

ha 00.00.38 pascolo 3°

Complessivamente, i seminativi sono pari a ha 2.26.51 e i pascoli sono pari a ha 00.09.94

Descrizione. Il lotto è composto da tre particelle catastali: due confinanti fra loro, l'altra - la più estesa – si trova a poca distanza da queste.

L'andamento della zona presenta una lieve pendenza che consente estrema facilità per la lavorabilità con i mezzi meccanici e per il raggiungimento di detti fondi da parte dei mezzi per il trasporto delle produzioni agricole.

Il tipo di suolo, ben drenato e ricco di ferro, è vocato alla coltivazione della vite e dell'olivo.

I terreni non sono recintati e non presentano alcun tipo di edificazione.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Irsina, si evince la classificazione urbanistica delle particelle catastali che compongono questo otto: "Zona Omogenea E – Aree Agricole".

L'edificabilità consentita dallo strumento urbanistico, è così sintetizzabile:

k. Abitazioni agricole:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq

altezza massima mt 7,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

I.Annessi Agricoli:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,07 mc/mq

altezza massima mt 10,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

per fondi delle dimensioni comprese fra i mq 10.000 e mq 20.000 è consentita la realizzazione di annessi agricoli per una superficie complessiva non superiore a mq 100.

Il bene oggi è nella disponibilità di [REDACTED] in forza di un contratto di affitto registrato il 13 maggio 2011 con durata prevista di 15 anni a partire dal 16 aprile 2011 fino al 15 aprile 2026.

Il canone di affitto previsto in questo contratto è di € 3.000,00 da corrispondere con un quantitativo di grano duro (o di altro cereale) secondo il prezzo base delle quotazioni dei mercati nazionali.

Il contratto di locazione ora citato, comprende anche altri fondi che non fanno parte del presente lotto.

6c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 6

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali Sirinformat s.r.l., ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera relativamente all'unità immobiliare in Irsina in catasto al foglio 43 partic. 77, partic 332 (EX 53-54-55-56-57-62-63-295-296), partic. 333 (EX 78-303-304).

A tutto il 09/01/2017, i suddetti immobili, risultano in piena proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

come dalla seguente cronistoria:

-La partc. 77 del fg.43 pervenne a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notaio Scafarelli Alberto del 13/07/2005, atto trascritto a Matera in data 04/08/2005 ai nn. 6937 R.G. e 4744 R.P., da [REDACTED], a cui pervenne con atto di donazione per Notar Macchia Nicola del 11/03/81, trascritto in data 08/04/81 ai nn. 2169 R.G. e 1899 R.P. da Altieri Rosa nata a Irsina il 04/11/14.

- Le partc. 53-54-55-295-296 e le partc. 56-57-62-63 del foglio 43, da cui ha origine la partc. 332, pervennero le prime cinque con atto di compravendita per Notaio Lapelosa Deodato del 23/08/02, trascritto in data 05/09/02 ai nn. 7146 R.G. e 5620 R.P. da [REDACTED], a cui pervennero per atto di donazione per Notaio Carriero Brunella del 15/09/95, trascritto in data 03/10/1995 ai nn. 6496 R.G. e 5620 R.P. da [REDACTED], ai quali pervennero per titoli antecedenti al 24/07/57; mentre le altre quattro con atto di compravendita per Notaio Lapelosa Deodato del 23/08/02 trascritto il 05/09/02 ai nn. 7147 R.G. e 5621 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale, pervennero con atto di cessione per Notaio Disabato Angelo del 12/12/81, trascritto in data 05/01/82 ai nn. 79 R.G. e 70 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera il 01/04/64 al n. 231 Vol. 124, trascritta il 17/07/64 ai nn. 15170 R.G. e 305789 R.P.

- Le partic. 78-303 e 304 del foglio 43, da cui ha origine la partic. 333, pervennero con atto di compravendita per Notaio Lapelosa Deodato del 23/08/02, trascritto in data 05/09/02 ai nn. 7149 R.G. e 5623 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED], ai quali pervennero, in regime di comunione legale, con atto di compravendita per Notaio Macchia Nicola del 07/08/80, trascritto in data 04/09/80 ai nn. 6256 R.G. e 5485 R.P., da [REDACTED]

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 6759/1245 del 08/08/2008 Ipoteca Volontaria per Notar Digiesi D. del 07/08/2008

A favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca per la complessiva somma di €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 per capitale concesso a [REDACTED], della durata di 30 anni gravante sui seguenti immobili:

PROPRIETA' [REDACTED]:

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreni in Irsina C.da Pisciafuoco, riportati in catasto al foglio 43 partc. 77 are 18.61, partc. 332 Ha. 2.78.76, partc. 333 are 39.08.

Art. 8709/6983 del 18/10/2012 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 25/09/2012

A favore

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreni in Irsina, riportati in catasto al foglio 43 partc. 77-332-333.

6d) STIMA DEL LOTTO N. 6

Le caratteristiche salienti e positive che caratterizzano i terreni che costituiscono questo lotto, sono la facile raggiungibilità attraverso una strada sterrata facilmente percorribile, la lieve pendenza ed una significativa vicinanza al centro urbano.

I terreni sono tutti in piena proprietà.

Ho ritenuto di attribuire un valore per la stima, che fosse frutto di un incremento pari al 20% rispetto al valore di base fissato per le categorie colturali che corrispondono a questo fondo.

Il calcolo ci condurrà ad avere:

- seminativo ha 02.26.51 x (€ 11.670,00/ha + 20%) = € 31.720,46

- pascolo ha 00.09.94 x (€ 2.485,20/ha + 20%) = € 296,43

Sommando, otterremo € 32.016,89

Valore del lotto n. 6 € 32.016,89

7a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 7

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 7 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà del terreno al foglio n. 29 del Comune di Irsina, identificato dalla particella n. 1060.

7b) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 7

La zona in cui si trova il terreno che costituisce il lotto n. 7, è posta in direzione nord-est rispetto al centro abitato.

Percorrendo la strada statale n. 96 in direzione Matera, dopo circa 700 metri di pavimentazione in asfalto, si imbecca una stradina interpodereale in terra battuta e con una significativa pendenza. Ancora 600 metri circa e, sulla destra, troviamo l'accesso al fondo in esame.

Consistenza. La consistenza del bene è:

- partic 1080

ha 01.14.87 seminativo 1°

ha 00.18.00 uliveto

Descrizione. Il lotto è composto da una sola particella catastale di notevole estensione.

L'orografia del posto è caratterizzata da una lieve pendenza che consente un'agevole lavorabilità con i mezzi meccanici. Meno facile è il raggiungimento da parte dei mezzi per il trasporto delle produzioni agricole.

Il tipo di suolo è con consistente presenza di argilla e si presta alla coltivazione dei cereali.

Il fondo non è recintato e non presenta nessuna costruzione.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Irsina, si evince la classificazione urbanistica delle particelle catastali che compongono questo lotto: "Zona Omogenea E – Aree Agricole".

L'edificabilità consentita dallo strumento urbanistico, è così sintetizzabile:

m. Abitazioni agricole:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq

altezza massima mt 7,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

n. Annessi Agricoli:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,07 mc/mq

altezza massima mt 10,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

per fondi delle dimensioni comprese fra i mq 10.000 e mq 20.000 è consentita la realizzazione di annessi agricoli per una superficie complessiva non superiore a mq 100.

Il bene oggi è nella disponibilità di [REDACTED] in forza di un contratto di affitto registrato il 13 maggio 2011 con durata prevista di 15 anni a partire dal 16 aprile 2011 fino al 15 aprile 2026.

Il canone di affitto previsto in questo contratto è di € 3.000,00 da corrispondere con un quantitativo di grano duro (o di altro cereale) secondo il prezzo base delle quotazioni dei mercati nazionali.

Il contratto di locazione ora citato, comprende anche altri fondi che non fanno parte del presente lotto.

7c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 7

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali [REDACTED], ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera relativamente

all'unità immobiliare in Irsina in catasto al foglio 29 partic. 1060 (EX 147-149-225-631-632-645)

A tutto il 09/01/2017, i suddetti immobili, risultano in piena proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

[REDACTED] come dalla seguente cronistoria:

Le partic. 147-149-225 e 631-632-645 del foglio 29, da cui ha origine la partic. 1060, pervennero a [REDACTED], sopra generalizzato, con atto di compravendita per Notaio Lapelosa Deodato del 23/08/2002, atto trascritto a Matera in data 05/09/2002 ai nn. 7148 R.G. e 5622 R.P., da [REDACTED] [REDACTED], a cui pervennero con atto del Notaio Disabato Angelo del 13/09/80, trascritto in data 08/10/80 ai nn. 7387 R.G. e 6562 R.P. da [REDACTED] (le partic. 147-149-225) e da [REDACTED] (le partic. 631-632-645).

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 6759/1245 del 08/08/2008 Ipoteca Volontaria per Notar Digiesi D. del 07/08/2008

A favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca per la complessiva somma di €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 per capitale concesso a [REDACTED], della durata di 30 anni gravante sui seguenti immobili:

PROPRIETA' [REDACTED]

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreno in Irsina C.da Pisciafuoco, riportato in catasto al foglio 29 partc. 1060 Ha. 1.32.87.

Art. 8709/6983 del 18/10/2012 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 25/09/2012

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

...tra l'altro...

= 1/1 piena proprietà terreno in Irsina, riportato in catasto al foglio 29 partc. 1060.

7d) STIMA DEL LOTTO N. 7

Il fondo agricolo individuato come lotto n. 7, ha caratteristiche tali da essere appetibile sia per una coltivazione a fini produttivi che per impiego di tempo libero. Infatti, non è esteso in maniera significativa ed è molto vicino al centro abitato.

Queste qualità inducono ad incrementare il valore fissato come prezzo base di un ragionevole 20%.

Le particella che compongono il fondo sono tutte in piena proprietà.

Facendo i calcoli secondo le caratteristiche colturali, otterremo:

seminativo ha 01.14.87 x (€ 10.336,80/ha + 20%) = € 14.248,65

uliveto ha 00.18.00 x (€ 11.670,00/ha + 20%) = € 2.520,72

la somma produrrà € 16.769,37

Valore del lotto n. 7 € 16.769,37

8a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 8

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 8 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Piena proprietà dei fabbricati al foglio n. 42 del Comune di Irsina, identificati dalle particelle nn. 919 sub 2, 919 sub 3, 919 sub 4, 919 sub 5, 919 sub 6 e nuova costruzione destinata a caseificio e deposito non ancora riportata in catasto.

8b) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 8

La zona in cui si trovano i beni che compongono questo lotto, è denominata "I Piani". La distanza in linea d'aria dalle prime case del entro urbano dagli immobili oggetto di esame, è meno di 500 metri.

Nella zona non ci sono servizi né si registra la presenza di significative edificazioni a carattere residenziale: solo manufatti a destinazione agricola.

A questo sito si giunge percorrendo una strada sterrata pianeggiante che muove dalla periferia urbana, nei pressi del campo sportivo comunale.

Consistenza. Il fabbricato che costituisce questo lotto, si articola su due corpi di fabbrica realizzati in epoche diverse che presentano tecnologie costruttive differenti fra loro.

Il primo fabbricato si sviluppa su tre livelli che hanno una sagoma d'ingombro di forma rettangolare. A questa si aggiunge un corpo scala sporgente rispetto alla predetta sagoma rettangolare.

Il piano terra si estende su una superficie lorda di mq 268,80.

Il primo piano si sviluppa su un'area lorda di mq 268,80 oltre mq 72 di superficie esterne.

Il terzo piano è di mq 268,80 lordi a cui si aggiungono mq 58 di aree esterne.

Il secondo fabbricato è composto da:

Piano terra caseificio si mq 48 lordi

Piano interrato deposito la cui consistenza è di mq 48 lordi.

L'edificio ha struttura portante è in cemento armato: telai di travi e pilastri reggono i solai che sono in laterocemento.

La copertura è a due falde inclinate.

Le acque meteoriche sono incanalate in pluviali di pvc mentre gli scarichi fognari sono smaltiti tramite una fossa biologica.

Un serbatoio di gas interrato alimenta un impianto di riscaldamento e serve per la produzione di acqua calda.

Le tompagnature sono in tufo al piano terra mentre ai piani superiori sono state realizzate con due pelli di forati in laterizio.

I prospetti si presentano intonacati al primo e secondo livello mentre, al terzo livello, quello che occupa la mansarda, manca l'intonaco e sono visibili i forati della tompagnatura.

Nessuna delle pareti esterne è tinteggiata.

Il vano scala non è né intonacato né tinteggiato.

La scala è allo stato rustico priva di pavimento e di parapetti.

Il portoncino d'accesso al corpo scala è in legno e si presenta in pessimo stato. Mancano gli infissi alle finestre che danno luce alle scale.

A servizio dell'edificio non è stato previsto un impianto di ascensore né altro tipo di mezzo per il superamento delle barriere architettoniche.

Il piano terra è composto da un locale deposito e da un piccolo alloggio che si sviluppa sul fronte opposto a quello principale che guarda sulla strada di accesso.

Il locale deposito, che si sviluppa su mq 200, ha un ingresso chiuso da un grande portone in ferro che consente l'accesso dei mezzi carrabili ed agricoli.

Alle finestre vi sono degli infissi e grate antintrusione in ferro.

Il pavimento del locale è costituito da un battuto di cemento.

Il locale è dotato di impianto elettrico “a vista”.

Sul fondo del locale, una porta in legno fa accedere al piccolo alloggio sito nella zona posteriore.

L'alloggio è formato da:

- un ingresso soggiorno di mq 23
- una camera da letto di mq 23
- un bagno di mq 5,6
- un cucinino di mq 4,4.

Le tramezzature che dividono gli ambienti sono in mattoni forati.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di ceramica. In ceramica sono anche i rivestimenti del bagno e della cucina.

Il bagno è completo di sanitari e rubinetterie.

Le bussole interne sono in legno di scarsa qualità.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento completo di una caldaia alimentata a gas e di un camino ubicato nella zona soggiorno.

Complessivamente mediocre il livello delle rifiniture dell'alloggio.

L'altezza interna di questo piano è di mt 3,80.

Il primo piano, per quanto nella planimetria catastale risulta essere composto da due appartamenti, in effetti non è definito per quel che attiene le tramezzature salvo una stanza intonacata e pavimentata ed un bagno pavimentato, piastrellato e dotato di sanitari e rubinetterie. In questi due ambienti vi sono gli infissi alle finestre.

Il resto della superficie del piano è costituito da uno spazio aperto, non pavimentato, non intonacato, con le aperture senza infissi e provvisoriamente chiuse con delle tompagnature in laterizio.

I balconi che completano questo piano sono delimitati da parapetti in muratura. L'altezza interna è di mt 3,00.

Il terzo piano è anch'esso privo di rifiniture: senza tramezzi, intonaco, pavimenti, impianti, infissi..

L'altezza interna varia da un minimo di mt 2,25 ad un massimo di mt 3,80

Il caseificio costituisce quel corpo aggiunto di successiva e recente realizzazione.

La struttura portante del manufatto è in cemento armato con una copertura realizzata con un solaio in laterocemento ad una falda inclinata.

Anche il solaio di interpiano che copre il locale interrato è in laterocemento.

Le tompagnature sono in forati (pacchetto cm 20 + pannello isolante + mattone cm 15).

L'esterno è intonacato ed ha una zoccolatura con rivestimento ad "opera incerta".

L'interno presenta delle rifiniture e delle dotazioni impiantistiche di moderna concezione e di recente realizzazione.

Le pareti sono rivestite con piastrelle ceramica; una griglia a pavimento smaltisce i liquidi reflui delle lavorazioni; l'impianto elettrico è realizzato rispettando le esigenze di sicurezza (canalizzazioni a vista, corpi stagni...); gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetro-camera; il

bagno è provvisto di antibagno ed è completo di sanitari e rubinetterie. L'altezza minima interna è di mt 2,70.

Dal piano terra, tramite una scala in cemento armato, pavimentata con piastrelle di ceramica, si scende al piano interrato: locale destinato alla stagionatura dei formaggi.

Questo ambiente è dotato di una presa d'aria a soffitto chiusa da una cupoletta in materiale plastico trasparente. Il locale è intonacato, tinteggiato ed è servito da un impianto elettrico.

L'altezza interna di questo ambiente è di mt 2,50.

Per quel che riguarda la certificazione dell'impianto elettrico, bisogna far riferimento solo a quei locali dove questo è stato realizzato: la zona del piano terra destinata al piccolo alloggio ed il nuovo corpo di fabbrica composto dal caseificio al primo piano ed il deposito al piano interrato. Per entrambe queste situazioni non mi è stato esibito alcun certificato di regolarità esecutiva. Ritengo che entrambe le situazioni possano essere regolarizzate con un'attività di verifica e rilascio della certificazione da parte di un tecnico abilitato con un presumibile costo di € 300,00.

Manca anche l'attestazione di prestazione energetica. Viste le modeste dimensioni dei locali attualmente definiti dal punto di vista edilizio (piccolo alloggio e caseificio) il costo presumibile per le verifiche e la compilazione di questo documento si ipotizzeranno in € 300,00 per ciascuna delle situazioni da analizzare e certificare.

Oggi lo stabile fin qui descritto, è nella disponibilità di [REDACTED] in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito del 5 luglio 2012. La durata del contratto è prevista in dieci anni: a partire dall'1 luglio 2012 fino al 20 giugno 2022.

8c) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL LOTTO N. 8

Nel corso di un accesso agli atti presso l'area tecnica del Comune di Irsina, ho estratto copia di:

- Una richiesta di concessione edile del 5 ottobre 1978 con cui si prevedeva la realizzazione di una "modesta casa colonica consistente in un piano terra da adibirsi a deposito di attrezzi agricoli ed un primo piano da destinare ad abitazione;
- Una richiesta di variante al precedente progetto del 12 maggio 1979 con cui si ipotizzavano alcune modifiche dimensionali dell'opera;
- Un'autorizzazione per la realizzazione di una recinzione a protezione del fabbricato del 29 luglio 1993;
- Una concessione edilizia in sanatoria del 14 ottobre 1998 rilasciata a seguito della presentazione di una domanda di condono edilizio che prevedeva la regolarizzazione del fabbricato edificato;
- Un permesso a costruire "*..in variante al progetto originario..*" del 17 settembre 2010 rilasciato a [REDACTED] per la realizzazione di un caseificio aziendale.

Quanto alla regolarità delle costruzioni in esame, c'è da dire che al piano terra vi è una difformità consistente nella realizzazione del piccolo alloggio nella zona destinata a deposito.

Vi è da far notare, inoltre, che le pratiche che autorizzano il fabbricato fanno riferimento a [REDACTED], mentre il permesso a costruire "*..in variante al progetto originario..*" del 17 settembre 2010 è stato rilasciato a [REDACTED].

Infine, trattandosi di costruzione incompleta (come risultante anche dalla documentazione catastale) ed essendo scaduti tutti i titoli abilitativi fino ad ora rilasciati, bisognerà attivare una nuova procedura

amministrativa (DIA o nuovo permesso di costruire) per completare le opere.

Passando all'esame della regolarità catastale, il bene pignorato indicato con la particella 919 sub 3, in effetti, è il piccolo alloggio ricavato al piano terra e rientra nella maggior consistenza del locale "deposito rurale" indicato nel pignoramento con la particella 919 sub 2.

Infine, il manufatto "caseificio", adiacente all'immobile principale, sia il piano terra che il piano interrato, non è accatastato: bisognerà, quindi, introdurlo in mappa e presentare le due planimetrie con la procedura DOCFA. Il costo presumibile per questa attività è di circa € 2.400,00.

8c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 8

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali Sirinformat s.r.l., ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera relativamente ai fabbricati in Irsina riportati in catasto al foglio 42 partic. 919/2-3-4-5-6. Su suolo ivi riportato in catasto al foglio 42 partic 919 (EX 287).

A tutto il 09/01/2017, i suddetti immobili, risultano in piena proprietà per ½ ciascuno di [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita per Notaio Capozza Domenico del 19/06/76, trascritto in data 17/07/76 ai nn. 4892 R.G. e 21393 R.P. da Trabace Pietro nato a Irsina l'01/04/26.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 6327/5234 del 04/10/1996 Atto unilaterale d'obbligo edilizio per Notar Casino M. del 30/09/1996

A favore Comune di Irsina, contro [REDACTED]
[REDACTED]

Atto unilaterale di obbligo edilizio avente ad oggetto:

= fabbricato in Irsina riportato in catasto al foglio 42 partc. 919/5.

Art. 6759/1245 del 08/08/2008 Ipoteca Volontaria per Notar Digiesi D.
del 07/08/2008

A favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca per la complessiva somma di €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 per capitale concesso a [REDACTED], della durata di 30 anni gravante sui seguenti immobili:

...tra l'altro...

PROPRIETA' [REDACTED]

= 1/1 piena proprietà locale deposito in Irsina C.da I Piani o Serra Pelosa, riportato in catasto al foglio 42 partc. 919/2;

= 1/1 piena proprietà alloggio ivi p.t. vani 3,5, riportato in catasto al foglio 42 partc. 919/3;

= 1/1 piena proprietà fabbricato ivi p.1-2, riportato in catasto al foglio 42 partc. 919/4-5-6.

Art. 8709/6983 del 18/10/2012 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 25/09/2012

A favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

...tra l'altro...

PROPRIETA' [REDACTED]:

= 1/1 piena proprietà fabbricato in Irsina, riportato in catasto al foglio 42 partc. 919/2-3-4-5-6.

8e) STIMA DEL LOTTO N. 8

I fabbricati che costituiscono il lotto n. 8, sono per lo più incompleti dal punto di vista edilizio.

Assumendo come valori indicativi quelli suggeriti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e tenendo conto dello stato delle finiture, delle caratteristiche morfologiche e delle potenzialità di trasformazione, si adotteranno dei valori differenziati per singoli corpi di fabbrica e per singoli piani.

Il valore adottato per le superficie esterne (balconi) sarà pari a quello preso in considerazione per le superfici coperte a cui fanno da pertinenza.

I calcoli produrranno:

Primo corpo di fabbrica:

Piano terra mq 268,80 x € 350,00/mq = € 94.000,00

Primo piano mq 268,80 x € 280,00/mq = € 75.264,00

superficie esterne mq 72 x 280,00/mq : 3 = € 6.720,00

Terzo piano mq 268,80 x € 220,00/mq = € 59.136,00

aree esterne mq 58 x € 220,00/mq : 3 = € 4.253,00

Secondo corpo di fabbrica:

Piano terra caseificio mq 48 x € 950,00/mq = € 45.600,00

Piano interrato deposito mq 48 x € 600,00/mq = € 28.800,00

Sommando, otterremo € 313.773,00

A questa somma aggiungeremo un importo, stimato "a corpo", per l'area pertinenziale esterna con le strutture accessorie che essa comprende (serbatoio di gas...), quantificabile in € 10.000,00.

L'importo complessivo sarà di € 323.773,00

Valore del lotto n. 8 € 323.773,00

9a) INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO N. 9

Il bene contenuto nell'atto di pignoramento, che costituirà il lotto n. 9 destinato alla vendita, è così individuabile:

- Quota di condivisione del diritto di enfiteusi del terreno al foglio 42 del Comune di Irsina identificato dalla particella n. 14 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 6/8 per diritto di enfiteusi.

9b) DESCRIZIONE DEL LOTTO N. 9

La zona del comune di Irsina che ospita il bene individuato come lotto n. 9, è situata in posizione ovest rispetto al centro abitato ed è lontana dalle prime case circa un chilometro e mezzo in linea d'aria.

Dal campo sportivo comunale partono alcune strade interpoderali in terra battuta che conducono in contrada Giardino. Attraverso altri terreni, si giunge alla particella catastale che individua il lotto n. 9. Questa risulta interclusa.

La raggiungibilità di questo appezzamento non è sempre facile, soprattutto in condizioni meteorologiche avverse.

Consistenza. La consistenza del bene è:

- partic 14

ha 00.76.83 seminativo 3°

Descrizione. Il lotto è composto da una sola particella catastale.

L'andamento della zona presenta una discreta pendenza che consente, comunque, una buona lavorabilità con i mezzi meccanici.

Il tipo di suolo, ben drenato e ricco di ferro, è vocato alla coltivazione della vite e dell'olivo.

Il terreno non è recintato e non presenta alcun tipo di manufatto edilizio.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Irsina, si evince la classificazione urbanistica delle particelle catastali che compongono questo otto: "Zona Omogenea E – Aree Agricole".

L'edificabilità consentita dallo strumento urbanistico, è così sintetizzabile:

o. Abitazioni agricole:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq

altezza massima mt 7,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

p. Annessi Agricoli:

lotto minimo mq 20.000

indice di fabbricabilità fondiaria 0,07 mc/mq

altezza massima mt 10,00

distanza fra gli edifici mt 10,00

per fondi delle dimensioni comprese fra i mq 10.000 e mq 20.000 è consentita la realizzazione di annessi agricoli per una superficie complessiva non superiore a mq 100.

Il bene oggi è nella disponibilità di [REDACTED] in forza di un contratto di affitto registrato il 13 maggio 2011 con durata prevista di 15 anni a partire dal 16 aprile 2011 fino al 15 aprile 2026.

Il canone di affitto previsto in questo contratto è di € 3.000,00 da corrispondere con un quantitativo di grano duro (o di altro cereale) secondo il prezzo base delle quotazioni dei mercati nazionali.

Il contratto di locazione ora citato, comprende anche altri fondi che non fanno parte del presente lotto.

9c) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL LOTTO N. 9

Con la collaborazione dell'agenzia di visure ipocatastali [REDACTED] ho ricostruito la storia ipotecaria nell'ultimo ventennio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera relativamente all'unità immobiliare in Irsina in catasto al foglio 42 partic. 14.

A tutto il 09/01/2017, il suddetto immobile, risulta per i diritti dell'enfiteuta di 6/8 in ditta [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita del Notaio Lapelosa Deodato del 23/08/02, trascritto in data 05/09/02 ai nn. 7149 R.G. e 5623 R.P. da [REDACTED]

[REDACTED], ai quali pervenne per la quota di 3/8 ciascuno, in regime di comunione legale, con atto di compravendita per Notaio Carriero Brunella del 30/01/96, trascritto in data 09/02/96 ai nn. 948 R.G. e 829 R.P. da Altieri Filomena nata a Irsina il 20/03/13, a cui pervenne in virtù di successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], dichiarazione di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Matera il 13/02/82 al n. 67 bis Vol.153, trascritta in data 19/07/83 ai nn. 5022 R.G. e 4261 R.P.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Art. 6759/1245 del 08/08/2008 Ipoteca Volontaria per Notar Digiesi D. del 07/08/2008

A favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca per la complessiva somma di €. 1.200.000,00 di cui €. 600.000,00 per capitale concesso a [REDACTED], della durata di 30 anni gravante sui seguenti immobili:

PROPRIETA' [REDACTED]

...tra l'altro...

= 6/8 piena proprietà terreno in Irsina C.da Giardino, riportato in catasto al foglio 42 partc. 14 are. 75.81

Art. 8709/6983 del 18/10/2012 Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 25/09/2012

A favore [REDACTED]

...tra l'altro...

= 6/8 piena proprietà terreno in Irsina, riportato in catasto al foglio 42 partc.14.

9d) STIMA DEL LOTTO N. 9

La situazione del terreno che costituisce il lotto n. 9, con particolare riferimento alla stato di fondo intecluso, diritti per enfiteusi, pignoramento per una quota, suggeriscono di contenere il prezzo da adottare per la stima, in quello individuato come valore di riferimento minimo per la categoria colturale che lo caratterizza.

Il calcolo produce:

- partc 14

seminativo di ha 00.76.83 x (11.670,00/ha -10%) = € 8.069,54

poiché i diritti in capo a [REDACTED] sono pari a 6/8, il valore del lotto srà pari a

€ 8.069,54 : 8 x 6 = € 6.052,15

Valore del lotto n. 9 € 6.052,15

9) AVVISI

Dello svolgimento della consulenza tecnica di ufficio sono stati avvisati:

IL CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

c/o gent.mo avv. Paolo Canonaco

Pec: paolo.canonaco@avvocaticosenza.it

IL CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]

c/o gent.mo avv. Paolo Canonaco

Pec: paolo.canonaco@avvocaticosenza.it

I DEBITORI ESECUTATI:

Gent.mo sig. [REDACTED]

Via F. Filzi n. 13

75022 Irsina

Gent.mo sig. [REDACTED]

c/da "I Piani"

75022 Irsina

Gent.ma sig.ra [REDACTED]

c/da "I Piani"

75022 Irsina

Al creditore procedente ed ai debitori eseguiti è stata inviata copia della relazione completa dei files contenenti gli allegati.

E) CONCLUSIONI

Come da incarico ricevuto dal Giudice, ho provveduto alla stesura della relazione, rispondendo ai quesiti postimi sugli immobili contenuti nella

procedura esecutiva n. 160/2012 R.E.I. promossa dalla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gli immobili ubicati nel Comune di Irsina, consistenti in 56 unità immobiliari pignorate, ed accorpate così da formare 9 lotti per la vendita, sono stati analizzati e stimati documentando il loro stato tecnico, amministrativo e legale con la relativa documentazione allegata.

Ritenendo di aver assolto all'incarico, rassegno la presente relazione.

Il c.t.u.

Arch. Domenico Liuzzi