
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **157/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-02-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: GEOMETRA PAOLO MELIGENI
Codice fiscale: MLGPLA65C01F027J
Partita IVA:
Studio in: VIA DE MARTINO 53 - FERRANDINA
Telefono: 0835/556602
Fax:
Email: geometra.meligeni@tiscali.it
Pec: paolo.meligeni@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Contrada Taverna Marina di Nova Siri - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

proprietaria per 1/1 , sezione censuaria Nova Siri, foglio 48, particella 546, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale ha 00.34.32, reddito dominicale: € 15,95, reddito agrario: € 8,86

2. Stato di possesso

Bene: - Contrada Taverna Marina di Nova Siri - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada Taverna Marina di Nova Siri - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Contrada Taverna Marina di Nova Siri - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: - Contrada Taverna Marina di Nova Siri - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotti: 001



Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Contrada Taverna Marina di Nova Siri - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada Taverna Marina di Nova Siri - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Contrada Taverna Marina di Nova Siri - Nova Siri (Matera) - 75020

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 23.500,00



Beni in **Nova Siri (Matera)**
Località/Frazione **Contrada Taverna Marina di Nova Siri**

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Contrada Taverna Marina di Nova Siri

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietaria per 1/1 , sezione censuaria Nova Siri, foglio 48, particella 546, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale ha 00.34.32, reddito dominicale: € 15,95, reddito agrario: € 8,86

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto unico composto da terreno agricolo alla Contrada Taverna . Detto terreno presenta una forma geometrica regolare e risulta in piano.

Caratteristiche zona: agro di Marina di Nova Siri normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Marina di Nova Siri.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: D.Lgs n.42/2004.

Attrazioni storiche: nessuna.



Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED]
; Derivante da: Decreto ingiuntivo contro [REDACTED] gravante sull'im-
mobile in oggetto; Importo ipoteca: € 54.249,20; Importo capitale: € 47.631,80 ;
Iscritto/trascritto a Matera in data 23/11/2009 ai nn. 9486/1640

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da:
verbale pignoramento immobili contro [REDACTED] gravante sull'immo-
bile in oggetto; iscritto/trascritto a Matera in data 07/08/2013 ai nn. 6470/5431;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Pervenuto [redacted] per atto di successione del de cuius genitore [redacted] e [redacted] trascritto a Matera il 11/12/1993 rg n° 8993 ed rp n° 7755. Per atto di divisione per notar Grassano Nicola del 19/07/2006 rep. n° 30868 trascritto a Matera il 26/07/2006 rg n° 8232 e rp n° 6053. al . In forza di atto di divisione a rogito di notar Grassano Nicola in data 19/07/2006 ai nn. 30868 - trascritto a Matera in data 26/07/2006 ai nn. 8232/6053.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: fabbricato realizzato in assenza del permesso edilizio

Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino stato dei luoghi

demolizione fabbricato comprensiva di Autorizzazioni ,spese tecniche ed aggiornamento catastale.: € 4.500,00

Oneri Totali: € **4.500,00**

Note sulla conformità edilizia: Il fabbricato realizzato in assenza del permesso edilizio ,non sanabile, dovrà essere demolito, con carico , scarico e trasporto del materiale di risulta alle discariche autorizzate secondo le normative vigenti.

7.2 Conformità urbanistica:



agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale nr. 59 del 17.10.07
Zona omogenea:	Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Regolamento Urbanistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Lotto minimo 10.000 mq ; vincolo Paesaggistico.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq abitazioni e 0.07 mc/mq per altre funzioni.
Rapporto di copertura:	lotto minimo 10.000 mq.
Altezza massima ammessa:	ml. 7,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Note sulla conformità:**

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

Lotto composto da fondo rustico in agro di Marina di Nova Siri alla Contrada Taverna, costituito da un unico appezzamento di terreno della superficie di ha 00.34.32 qualità seminativo ; oltre mq. 62 di area di fabbricato da demolire: infatti su detto fondo insiste un fabbricato fatiscente adibito a deposito della superficie di circa mq. 44,00 regolarmente accatastato al foglio di mappa n° 48 particella n° 547 subalterno n° 1, realizzato con struttura portante in tufo, copertura putrelle in ferro con sovrastanti onduline, infissi in ferro, privo di qualsiasi tipo di impianto. Detto manufatto risulta realizzato in assenza di permesso edilizio, non sanabile, da demolire con ripristino dello stato dei luoghi. Il fondo rustico risulta di facile raggiungimento con percorsi agevoli. Dista circa 2 chilometri dal Comune di Nova Siri Scalo e di circa 1,5 dal mare. Il terreno agrario è di medio impasto; risulta essere pianeggiante.



Il fondo agricolo nella sua integrità risulta confinante con Via Taverna, con proprietà [REDACTED]

Il fondo, come risulta da certificato di destinazione urbanistica è destinato nel vigente regolamento urbanistico a "Zona Agricola" con indice fondiario 0,03 mc/mq per le abitazioni; 0,07 mc/mq per le altre funzioni; lotto minimo mq. 10.000 mq ; altezza massima mt. 7,00, salvo maggiori altezze motivate e strettamente necessarie; n° piani fuori terra 2, distanza dai confini mt. 5,00. L'intero territorio comunale è assoggettato a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 134 del D.Lgs nr. 42/2004 ed è sottoposto a tutte le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed alle norme del sovraordinato Piano Territoriale Paesistico del Me-tapontino (PTPM) approvato con Legge Regionale nr. 3/1990. La particella 547 sub. 1 fabbricato destinazione deposito , risulta da demolire; pertanto sarà necessario eseguire dopo la demolizione la dovuta pratica di aggiornamanto al Catasto per poi destinare l'area di se-dime di mq. 62 a seminativo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.494,00**

il terreno risulta di forma geometrica regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente medio impasto

Sistemi irrigui presenti si

Colture erbacee cereali-foraggiere

Colture arboree piante di ulivo

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di terreno agricolo ricadente in Area Agricola del Territorio Co-munale "Agri".

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del fondo rustico pari a circa ha. 00.34.94 è stata calcolata considerando la particella n° 546 seminativo di ha 00.34.32 e n° 547 di ha 00.00.62 area di sedime seminativo.

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup reale netta	3.494,00	1,00	3.494,00
		3.494,00		3.494,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, vantaggi e svantaggi, ricadenti sugli immobili descritti non consentono, per l'avvenire, elementi di reddito reale onde applicare la stima analitica per capitalizzazione dei redditi. In base agli anni di vetustà degli immobili descritti, il costo unitario di produzione non corrisponde in modo reale e adeguato ai tempi attuali. Si rimanda, pertanto, al metodo comparativo della stima sintetica.

Da informazioni assunte risulta che i valori di mercato recentemente attribuiti alla stessa zona, a fondi rustici avente le stesse caratteristiche di quello in oggetto ,sono rispettivamente:

per quanto riguarda il terreno agricolo, con posizione ottimale rispetto sia al vicino centro abitato che al mare, da un minimo di Euro 7,00 ad un massimo di Euro 9,00 e pertanto si ha un prezzo medio unitario a mq. di Euro 8,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Nova Siri.

8.3 Valutazione corpi:



A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	3.494,00	€ 8,00	€ 27.952,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.952,00
Valore corpo			€ 27.952,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.952,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.952,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	3.494,00	€ 27.952,00	€ 27.952,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 48,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 23.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Data generazione:
08-02-2016

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PAOLO MELIGENI

