

---

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA CARIME SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **89/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2018 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **GIOVANNI EMANUELE COLUCCI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fondo agricolo - C/da**  
**Imperatore**  
**Lotto 002 - Fondo agricolo - C/da**  
**Serra Marina**  
**Lotto 003 - Fondo agricolo - C/da**  
**Serra Marina**

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



**BENI IN BERNALDA (MT)  
LOCALITÀ/FRAZIONE  
CONTRADA IMPERATORE**

**Lotto: 001 - Fondo agricolo**

**CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

**QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

**Identificativo corpo: A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87.**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Contrada Imperatore**

*Note: Il primo dei beni immobili costituenti il lotto 001 è identificabile in un fabbricato rurale (abitazione ed annessi) utilizzato un tempo per la conduzione dei fondi agricoli in proprietà. Il manufatto censito in catasto fabbricati nel corso della procedura esecutiva in oggetto, è stato dichiarato collabente, in quanto in stato di abbandono ed inutilizzabile essendo privo di servizi e in condizioni statiche precarie.*

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

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

Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che il data il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

nato a , PROPRIETARIO IN 1/1,

foglio 87, particella 601, subalterno 1, indirizzo C/da Imperatore, SNC, piano T-1, comune BERNALDA, categoria F/2, rendita € 0,00

**Derivante da:**

Variazione del 28/04/2022 - Costituzione;

Variazione del 09/05/2022 - Costituzione.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

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

**Confini:**

L'unità immobiliare in oggetto, stralciata dall'originaria particella n° 106 del catasto terreni, è delimitata su quattro lati da corte esclusiva identificata come particella n° 601, accessibile da NORD da viabilità interpodereale e delimitata sui restanti lati dalla particella n° 618 del foglio 87.

**Espropriazioni per pubblica utilità:**

Nessuna



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

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

Conformità catastale:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione territoriale, per i fondi agricoli in oggetto non sono state rilevate difformità di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

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

**Identificativo corpo: B - Terreni al foglio n° 87 e 94.**

**agricolo sito in frazione: Contrada Imperatore**

Note: Il secondo complesso di beni costituenti il lotto 001 è identificabile in n° 10 appezzamenti di terreni a destinazione agricola siti nel comune di Bernalda (MT) alla contrada "Imperatore", tra loro contigui ed adiacenti, aventi una superficie complessiva di circa Ha 08.25.53.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che in data , il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari:Nessuno

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

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 16, qualità Pasc. Cesp. , classe 3, superficie catastale mq. 592, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,15

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con la particella n° 107 del foglio n° 87 in ditta all'esecutato, a SUD ed EST con la particella n° 100 in ditta ad altro soggetto e ad OVEST con la particella n° 618 in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 107, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale mq. 8746, reddito dominicale: € 33,88, reddito agrario: € 20,33



Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;  
Variazione del 17/02/1987 - Frazionamento

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto confina nord con strada interpoderale;a sud con la p.lla 16 n ditta all'esecutato e p.lla 12 in ditta al Comune di Bernalda;a ovest con proprietà dello stesso foglio 87 p.lla 618.a est con la p.lla 303 in ditta all'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 304, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale mq. 5085, reddito dominicale: € 19,70, reddito agrario: € 11,82

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;  
Variazione del 17/02/1987 - frazionamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto confina:a nord con strada interpoderale;a ovest con la p.lla 303 in ditta all'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese;a est con la p.lla 108 e 17 in ditta;a sud con la p.lla 277 in ditta all'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese, e la p.lla 276 in ditta ;

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 172, qualità PESCHETO, classe U, superficie catastale mq. 5000, reddito dominicale: € 96,84, reddito agrario: € 56,81

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;  
Variazione del 24/07/2018 - Trasmissione dati AGEA.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto confina:a nord con proprietà dello stesso foglio 87 p.lla 618;a est con proprietà dello stesso foglio 87 p.lla 618;a ovest con la p.lla 270 in ditta a sud con la p.lla 267 in ditta e p.lla 277 in ditta a Ente Autonomo Acquedotto Pugliese.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 618, qualità SEM. ARB., classe 2, superficie catastale mq. 63130, reddito dominicale: € 342,34, reddito agrario: € 211,93

Derivante da:



Impianto meccanografico del 01/04/1971;Variazione del 28/04/2022 - Tipo Mappale per inserimento fabbricato in catasto .

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto confina:a nord con proprietà p.lla 601 dello stesso e strada interpodereale;a est con la p.lla 107 dello stesso ; a ovest con la p.lla 32 in ditta , la p.lla 271 in ditta e la p.lla 270 in ditta ;a sud con la p.lla 11 in ditta e la p.lla 261 in ditta .

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a, PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 11, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 9264, reddito dominicale: € 35,88, reddito agrario: € 21,53

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971.

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

Confini: L'unità in oggetto, confina a NORD con la particella n° 618 del foglio n° 87 in ditta all'esecutato, a SUD con la particella n° 14 in ditta all'esecutato, ad EST con la particella n° 100 in ditta all'esecutato e ad OVEST con la particella n° 261 in ditta ad altro soggetto.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 12, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 208, reddito dominicale: € 0,81, reddito agrario: € 0,48

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;Variazione del 17/02/1987 - Frazionamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con la particella n° 107 del foglio n° 87 in ditta all'esecutato, a SUD con la particella n° 100 in ditta all'esecutato, ad EST con la particella n° 273 in ditta a terzi e ad OVEST con la particella n° 100 in ditta all'esecutato

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 14, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale mq. 9367, reddito dominicale: € 2,42, reddito agrario: € 2,42

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con la particella n° 11 del foglio n°94 in ditta all'esecutato, a SUD con la



particella n° 104 in ditta a terzi, ad EST con la particella n° 100 in ditta all'esecutato e ad OVEST con la particella n° 112 in ditta ad altri soggetti.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,

sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 100, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale mq. 5094, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 1,32

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;Variazione del 17/02/1987 - Frazionamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con le particelle n° 16 e 107 del foglio n°87 in ditta all'esecutato, a SUD con la particella n° 112 in ditta a terzi, ad EST con la particella n° 273 in ditta all'ente acquedotto e ad OVEST con la particella n° 14 in ditta all'esecutato

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,

sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 276, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale mq. 70, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,02

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971, Variazione del 17/02/1987 - Frazionamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con la particella n° 304 in ditta a terzi, a SUD con la particella n° 273 in ditta all'ente acquedotto, ad EST con la particella n° 101 e ad OVEST con la particella n° 275 in ditta a terzi

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

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

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione territoriale, per i fondi agricoli in oggetto non sono state rilevate difformità di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: In merito alla conformità catastale, si riporta che per lo stato colturale non vi è corrispondenza tra le colture praticate e quelle dichiarate in catasto. Tale circostanza non costituisce motivo di difformità.

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



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

### DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili di cui al lotto 001 sono ubicati in agro del comune di Bernalda, centro Lucano di circa 12500 abitanti, ubicato su di un altopiano a 127 m s.l.m. nella parte finale della Val Basento nella parte meridionale della provincia di Matera, al confine con la parte nord-occidentale della provincia di Taranto. Il complesso di beni è ubicato in area agricola, a carattere semintensivo sono presenti varie colture agricole, vista la buona tessitura del terreno e dalla presenza del servizio irriguo consortile, la zona si presenta pianeggiante sono presenti vari tipi di colture albicocchete, vigneti e colture ortive.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Nessun servizio

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Metaponto, Comune di Pisticci.

**Attrazioni paesaggistiche:** Scavi archeologici di metaponto.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Bernardino da Siena.

**Principali collegamenti pubblici:** Nessun collegamento presente nella zona

### Descrizione: Abitazione di tipo rurale [A6] di cui al punto A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87

L'unità immobiliare in oggetto è identificabile in un fabbricato rurale utilizzato un tempo per la conduzione dei fondi agricoli di proprietà. Sito nel comune di Bernalda (MT) alla contrada Imperatore ed edificato nel periodo risalente alla riforma agraria, si presenta costituito da un abitazione al piano terra e primo ed annessi quali deposito, forno, legnaia al piano terra per una superficie complessiva di mq. 210, oltre mq. 70 di aree scoperte (balconi e terrazze). Con struttura portante in muratura, risulta staticamente e sismicamente non idonea, data la presenza di lesioni diffuse per cedimenti vari della fondazioni e crolli parziali del solaio di copertura del tipo a falde. Priva di impianti tecnologici ed opere di rifinitura o complementari, è accessibile da strada interpodereale non asfaltata, che da sulla corte esclusiva della superficie complessiva di mq. 1.110,00, confinante a nord con la suddetta strada interpodereale e sugli altri tre lati con proprietà dell' esecutato, sig. .

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### 1000/1000 di - Piena proprietà

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

sidenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei

beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che il data il

sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **230,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: anni 50 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc. ; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto è sprovvisto di infissi interni ed esterni, l'intonaco esterno ed interno è ammalorato o assente, presenta lesioni strutturali dovute a cedimenti differenziati e infiltrazioni idriche, il tetto presenta l'assenza di porzioni di tegole ed è in parte pericolante.



**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto in quanto singola unità immobiliare in ditta ad unico proprietario non presenta millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per l'unità in oggetto non sono garantite le condizioni di accessibilità. Tuttavia si riferisce che lo stesso è non agibile e fruibile e pertanto in caso di ristrutturazione dovrà rispettare i requisiti di cui ai DPR 384/78 e 236/89.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'unità in oggetto in quanto collabente non è previsto il rilascio dell'attestato di prestazione energetica.

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

**Descrizione: Fondo agricolo di cui al punto B - Terreni al foglio n° 87 e 94**

Il fondo agricolo in oggetto ubicato in agro di Bernalda alla c/da Imperatore, si presenta costituito da n° 10 particelle catastali, adiacenti e contigue censite in catasto terreni al foglio n° 87, particelle n° 16, 107, 304, 172 e 618 (ex 106) e al foglio n° 94, particelle n° 11, 12, 14, 100 e 276. I rilievi topografici effettuati nel cor-



so dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza risultante dalle visure catastali ma non quello colturale. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad ha 10.65.56 (mq. 106.556,00) coltivati a frutteto, vigneto ed in parte al momento incolti o destinati a pascolo. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma quadrangolare con giacitura sub-pianeggiante/pianeggiante. I suoli sono molto profondi, di natura calcarea o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che in data , il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **106.556,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante o sub pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Colture erbacee nessuna

Colture arboree pescheto/vigneto

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo si presenta regolarmente condotto e coltivato.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

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

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

#### Impianto antincendio:

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

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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



**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto in quanto terreni non vi sono millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per l'unità in oggetto, in quanto terreni non si applicano i disposti dei DPR 384/78 e 236/89

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** Per le unità in oggetto in quanto terreni agricoli non è previsto il rilascio di alcun attestato di prestazione energetica.

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

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

**Identificativo corpo: A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87.**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Contrada Imperatore**

Note: Il primo dei beni immobili costituenti il lotto 001 è identificabile in un fabbricato rurale (abitazione ed annessi) utilizzato un tempo per la conduzione dei fondi agricoli in proprietà. Il manufatto censito in catasto fabbricati nel corso della procedura esecutiva in oggetto, è stato dichiarato collabente, in quanto in stato di abbandono ed inutilizzabile essendo privo di servizi e in condizioni statiche precarie.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

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

sidenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei

beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che il data il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari:Nessuno

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

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1/1,

foglio 87, particella 601, subalterno 1, indirizzo C/da Imperatore, SNC, piano T-1, comune BERNALDA, categoria F/2, rendita € 0,00

Derivante da:

Variazione del 28/04/2022 - Costituzione;

Variazione del 09/05/2022 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, stralciata dall'originaria particella n° 106 del catasto terreni, è delimitata su quattro lati da corte esclusiva identificata come particella n° 601, accessibile da NORD da viabilità interpodereale e delimitata sui restanti lati dalla particella n° 618 del foglio 87.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna



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

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione territoriale, per i fondi agricoli in oggetto non sono state rilevate difformità di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Identificativo corpo: B - Terreni al foglio n° 87 e 94.**

**Fondo agricolo sito in frazione: Contrada Imperatore**

Note: Il secondo complesso di beni costituenti il lotto 001 è identificabile in n° 10 appezzamenti di terreni a destinazione agricola siti nel comune di Bernalda (MT) alla contrada "Imperatore", tra loro contigui ed adiacenti, aventi una superficie complessiva di circa Ha 08.25.53.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che in data , il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 16, qualità Pasc. Cesp. , classe 3, superficie catastale mq. 592, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,15

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con la particella n° 107 del foglio n° 87 in ditta all'esecutato, a SUD ed EST con la particella n° 100 in ditta ad altro soggetto e ad OVEST con la particella n° 618 in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 107, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale mq. 8746, reddito dominicale: € 33,88, reddito agrario: € 20,33

Derivante da:



Impianto meccanografico del 01/04/1971;Variazione del 17/02/1987 - Frazionamento

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto confinaa nord con strada interpoderale;a sud con la p.lla 16 n ditta all'executato e p.lla 12 in ditta al Comune di Bernalda;a ovest con proprietà dello stesso foglio 87 p.lla 618.a est con la p.lla 303 in ditta all'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,

sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 304, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale mq. 5085, reddito dominicale: € 19,70, reddito agrario: € 11,82

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;

Variazione del 17/02/1987 - frazionamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto confina:a nord con strada interpoderale;a ovest con la p.lla 303 in ditta all'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese;a est con la p.lla 108 e 17 in ditta ;a sud con la p.lla 277 in ditta all'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese, e la p.lla 276 in ditta ;

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,

sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 172, qualità PESCHETO, classe U, superficie catastale mq. 5000, reddito dominicale: € 96,84, reddito agrario: € 56,81

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;Variazione del 24/07/2018 - Trasmissione dati AGEA.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto confina:a nord con proprietà dello stesso foglio 87 p.lla 618;a est con proprietà dello stesso foglio 87 p.lla 618;a ovest con la p.lla 270 in ditta ;a sud con la p.lla 267 in ditta e p.lla 277 in ditta a Ente Autonomo Acquedotto Pugliese.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1.000/1.000 ,

sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 618, qualità SEM. ARB., classe 2, superficie catastale mq. 63130, reddito dominicale: € 342,34, reddito agrario: € 211,93

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;

Variazione del 28/04/2022 - Tipo Mappale per inserimento fabbricato in catasto .

Millesimi di proprietà di parti comuni:



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

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina: a nord con proprietà p.lla 601 dello stesso e strada interpoderale; a est con la p.lla 107 dello stesso ; a ovest con la p.lla 32 in ditta , la p.lla 271 in ditta e la p.lla 270 in ditta ; a sud con la p.lla 11 in ditta e la p.lla 261 in ditta .

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 11, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 9264, reddito dominicale: € 35,88, reddito agrario: € 21,53

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con la particella n° 618 del foglio n° 87 in ditta all'esecutato, a SUD con la particella n° 14 in ditta all'esecutato, ad EST con la particella n° 100 in ditta all'esecutato e ad OVEST con la particella n° 261 in ditta ad altro soggetto.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 12, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 208, reddito dominicale: € 0,81, reddito agrario: € 0,48

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;Variazione del 17/02/1987 - Frazionamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con la particella n° 107 del foglio n° 87 in ditta all'esecutato, a SUD con la particella n° 100 in ditta all'esecutato, ad EST con la particella n° 273 in ditta a terzi e ad OVEST con la particella n° 100 in ditta all'esecutato

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 14, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale mq. 9367, reddito dominicale: € 2,42, reddito agrario: € 2,42

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con la particella n° 11 del foglio n°94 in ditta all'esecutato, a SUD con la particella n° 104 in ditta a terzi, ad EST con la particella n° 100 in ditta all'esecutato e ad OVEST con la particella n° 112 in ditta ad altri soggetti.

Espropriazioni per pubblica utilità:



Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 100, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie cata-  
stale mq. 5094, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 1,32

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;  
Variazione del 17/02/1987 - Frazionamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con le particelle n° 16 e 107 del foglio n°87 in ditta all'esecutato, a SUD  
con la particella n° 112 in ditta a terzi, ad EST con la particella n° 273 in ditta all'ente acquedotto e ad O-  
VEST con la particella n° 14 in ditta all'esecutato

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 276, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie cata-  
stale mq. 70, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,02

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971, Variazione del 17/02/1987 - Frazionamento.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con la particella n° 304 in ditta a terzi, a SUD con la particella n° 273 in  
ditta all'ente acquedotto, ad EST con la particella n° 101 e ad OVEST con la particella n° 275 in ditta a terzi

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

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

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione territoriale, per i fondi agricoli in  
oggetto non sono state rilevate difformità di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: In merito alla conformità catastale, si riporta che  
per lo stato colturale non vi è corrispondenza tra le colture praticate e quelle dichiarate in catasto. Tale cir-  
costanza non costituisce motivo di difformità.

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



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

### CORPO: A - UNITÀ COLLABENTE - PARTICELLA N° 610 SUB. 1 DI CUI AL FOGLIO N° 87

#### Dati catastali:

nato a PROPRIETARIO IN 1/1, foglio 87,  
particella 601, subalterno 1, indirizzo C/da Imperatore, SNC, piano T-1, comune BERNALDA, categoria F/2,  
rendita € 0,00

#### Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 di - Piena proprietà

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

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

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

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

### CORPO: B - TERRENI AL FOGLIO N° 87 E 94

#### Dati catastali:

nato a , PROPRIETARIO IN 1.000/1.000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 16, qualità Pasc. Cesp. , classe 3, superficie catastale mq. 592, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,15

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 107, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale mq. 8746, reddito dominicale: € 33,88, reddito agrario: € 20,33

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 304, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale mq. 5085, reddito dominicale: € 19,70, reddito agrario: € 11,82

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 172, qualità PESCHETO, classe U, superficie catastale mq. 5000, reddito dominicale: € 96,84, reddito agrario: € 56,81



nato a , PROPRIETARIO IN 1.000/1.000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 87, particella 618, qualità SEM. ARB., classe 2, superficie catastale mq. 63130, reddito dominicale: € 342,34, reddito agrario: € 211,93

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 11, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 9264, reddito dominicale: € 35,88, reddito agrario: € 21,53

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 12, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 208, reddito dominicale: € 0,81, reddito agrario: € 0,48

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 14, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale mq. 9367, reddito dominicale: € 2,42, reddito agrario: € 2,42

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 100, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale mq. 5094, reddito dominicale: € 1,32, reddito agrario: € 1,32

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 276, qualità Pascolo cespugliato, classe 3, superficie catastale mq. 70, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,02

**Quota e tipologia del diritto:**

1000/1000 di - Piena proprietà

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

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

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

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

In merito alla conformità catastale, si riporta che per lo stato colturale non vi è corrispondenza tra le colture praticate e quelle dichiarate in catasto. Tale circostanza non costituisce motivo di difformità.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

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

**Titolare/Proprietario:** , nato a - Proprietario per 1/1 dal 17/11/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Sabato, in data 11/11/1997, ai nn. 37295; trascritto a Matera, in data 03/12/1997, ai nn. 8371/6883.



Note: In merito alla provenienza dei terreni di cui al lotto 001 si riporta che l'atto di compravendita del 17/11/1997 a rogito del Notaio Di Sabato si riferisce all'acquisto dei terreni identificati come foglio n° 87, particelle n° 16, 107, 304 e foglio n° 94, particelle n° 12, 100 e 276. Per quanto riguarda invece la provenienza delle restanti particelle, ovvero foglio n° 84, particelle n° 172, e n° 106 (frazionate all'attualità in particelle n° 618 e 601 sub. 1) e foglio n° 94, particelle n° 11 e 14, gli stessi pervennero al sig. per atto di compravendita del 30/04/1990 n° 84495 di rep. a rogito del Notaio Vitelli.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87

**Titolare/Proprietario:** nato a - Proprietario per 1/1 dal 17/11/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Sabato, in data 11/11/1997, ai nn. 37295; trascritto a Matera, in data 03/12/1997, ai nn. 8371/6883.

Note: In merito alla provenienza dei terreni di cui al lotto 001 si riporta che l'atto di compravendita del 17/11/1997 a rogito del Notaio Di Sabato si riferisce all'acquisto dei terreni identificati come foglio n° 87, particelle n° 16, 107, 304 e foglio n° 94, particelle n° 12, 100 e 276. Per quanto riguarda invece la provenienza delle restanti particelle, ovvero foglio n° 84, particelle n° 172, e n° 106 (frazionate all'attualità in particelle n° 618 e 601 sub. 1) e foglio n° 94, particelle n° 11 e 14, gli stessi pervennero al sig. per atto di compravendita del 30/04/1990 n° 84495 di rep. a rogito del Notaio Vitelli.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni al foglio n° 87 e 94

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

### PRATICHE EDILIZIE:

#### **Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Contrada Imperatore**

Numero pratica: Nessuna pratica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87

#### **Fondo agricolo sito in frazione: Contrada Imperatore**

Numero pratica: Nessuna pratica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni al foglio n° 87 e 94

### **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo rurale [A6]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Bernalda, per l'unità in oggetto data l'epoca di realizzazione antecedente il 01/09/1967, non sono stati rinvenuti titoli edilizi autorizzativi, su cui esprimere un giudizio di conformità. Tuttavia trattandosi di immobile edificato in zona agricole antecedentemente la data del 01/09/1967, lo stesso è da ritenersi legittimato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Essendo un fabbricato realizzato verso gli anni 50 non è stato possibile rintracciare presso il locale ufficio tecnico nessun titolo abilitativo.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87



**Fondo agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Bernalda, è emerso che per le unità in oggetto non sono stati rilasciati titoli edilizi abilitativi o sono in corso processi edilizi non autorizzati. per il fabbricato collabente stralciato dalla particella n° 618, si riporta che lo stesso è regolarmente legittimato in quanto antecedente la data del 01/09/1967.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni al foglio n° 87 e 94

**Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo rurale [A6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 23/99.
In forza della delibera:	di C.C. 26 dell'11/05/2004 e nr. 35 del 26/05/2004
Zona omogenea:	Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44, comma 7 della L.R. 23/1999. la normativa di piano, per la zona "AGRI", recita testualmente: "La maggior parte del territorio comunale è destinata alle attività agricole e conserva la denominazione di zona AGRI che aveva nel PRG. Nella zona Agri si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art. 44 della L. R. n. 23/1999, così come introdotto dalla L. R. n. 3/2002 di modifica e integrazione alla stessa L. R. n. 23, che si riporta integralmente: In via transitoria, nei R. U. approvati ai sensi del precedente 10 comma, fino alla data di approvazione del PSC, (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D. M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq; b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq. E' inoltre fissato l'obbligo di lotto minimo pari a mq. 10.000".
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Bernalda, per l'unità in oggetto data l'epoca di realizzazione antecedente il 01/09/1967, non sono stati rinvenuti titoli edilizi autorizzativi, su cui esprimere un giudizio di conformità. Tuttavia trattandosi di immobile edificato in zona agricole antecedente



temente la data del 01/09/1967, lo stesso è da ritenersi legittimato.

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87

#### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 23/99.
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 26 del 11/05/2004 e n° 35 del 26/05/2004
Zona omogenea:	Zona AGRI - Area a destinazione agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44, comma 7 della L.R. 23/1999. la normativa di piano, per la zona "AGRI", recita testualmente: "La maggior parte del territorio comunale è destinata alle attività agricole e conserva la denominazione di zona AGRI che aveva nel PRG. Nella zona Agri si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art. 44 della L. R. n. 23/1999, così come introdotto dalla L. R. n. 3/2002 di modifica e integrazione alla stessa L. R. n. 23, che si riporta integralmente: In via transitoria, nei R. U. approvati ai sensi del precedente 10 comma, fino alla data di approvazione del PSC, (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D. M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq; b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq. E' inoltre fissato l'obbligo di lotto minimo pari a mq. 10.000".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per residenza e 0.07mc/mq per annessi
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	mc 3.196,68 per abitazioni e mc. 7.458,92 per annessi
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 3.196,68 per abitazioni e mc. 7.458,92 per annessi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nella volumetria massima realizzabile rientra anche la volumetria del fabbricato rurale collabente identi-



ficato come particella n° 601, sub. 1 da detrarsi nel caso di recupero dell'unità.
--

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Bernalda, è emerso che per le unità in oggetto non sono stati rilasciati titoli edilizi abilitativi o sono in corso processi edilizi non autorizzati.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni al foglio n° 87 e 94

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

**Identificativo corpo: A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87**

**Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Bernalda (MT),**

**Occupato** da con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2009 per l'importo di euro 300,00 con cadenza annuale

Registrato a Agenzia Entrate di Pisticci il 12/02/2009 ai nn.262-266

Tipologia contratto: quindicinale, scadenza 01/02/2024

Data di rilascio: 01/02/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stato nominato custode giudiziario il dott. Giovanni Emanuele Colucci.

**Identificativo corpo: B - Terreni al foglio n° 87 e 94**

**Fondo agricolo sito in Bernalda (MT),**

**Occupato** da con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2009 per l'importo di euro 300,00 con cadenza annuale

Registrato a Agenzia Entrate Pisticci il 12/02/2009 ai nn.262 - 266

Tipologia contratto: quindicinale, scadenza 01/02/2024

Data di rilascio: 01/02/2024

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stato nominato custode giudiziario il dott. Giovanni Emanuele Colucci.

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di BANCA CARIME SPA contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 18/01/2018 ai nn. 85 iscritto/trascritto a Matera in data 02/02/2018 ai nn. 1130/820;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87

- Pignoramento a favore di BANCA CARIME SPA contro ; Derivante da: Verbale di pi-



ignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 18/01/2018 ai nn. 85 iscritto/trascritto a Matera in data 02/02/2018 ai nn. 1130/820;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni al foglio n° 87 e 94

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CARIME SPA contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato in data 22/02/2008 ai nn. 10113/4239; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/03/2008 ai nn. 1905/239

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 326670,68; Importo capitale: € 163335,34 ; A rogito di Equitalia Basilicata SPA in data 07/10/2008 ai nn. 657/1998; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/2008 ai nn. 8491/1517

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia SUD SPA contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 209397,02; Importo capitale: € 104698,51 ; A rogito di Equitalia Sud SPA in data 21/11/2013 ai nn. 196/6713; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/11/2013 ai nn. 9085/759

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione Spa contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 149991,86; Importo capitale: € 74995,93 ; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione Spa in data 21/02/2017 ai nn. 802/6717; Iscritto/trascritto a Matera in data 22/02/2017 ai nn. 1613/184

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CARIME SPA contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato in data 22/02/2008 ai nn. 10113/4239; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/03/2008 ai nn. 1905/239

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni al foglio n° 87 e 94

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 326670,68; Importo capitale: € 163335,34 ; A rogito di Equitalia Basilicata SPA in data 07/10/2008 ai nn. 657/1998; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/2008 ai nn. 8491/1517

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni al foglio n° 87 e 94



- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia SUD SPA contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 209397,02; Importo capitale: € 104698,51 ; A rogito di Equitalia Sud SPA in data 21/11/2013 ai nn. 196/6713; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/11/2013 ai nn. 9085/759  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni al foglio n° 87 e 94

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione Spa contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 149991,86; Importo capitale: € 74995,93 ; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione Spa in data 21/02/2017 ai nn. 802/6717; Iscritto/trascritto a Matera in data 22/02/2017 ai nn. 1613/184

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Terreni al foglio n° 87 e 94

*Pignoramenti:*

Nessuna.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

#### **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Identificativo corpo: A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87 sito in Bernalda (MT),**

I beni non ricadano su suolo demaniale

**Identificativo corpo: B - Terreni al foglio n° 87 e 94**

**Fondo agricolo sito in Bernalda (MT),**

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

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

**Identificativo corpo: A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87 sito in Bernalda (MT),**

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



demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

**Identificativo corpo: B - Terreni al foglio n° 87 e 94  
agricolo sito in Bernalda (MT),**

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

## **QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso**

**Identificativo corpo: A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87  
sito in Bernalda (MT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità in oggetto non vi sono spese condominiali.

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**Identificativo corpo: B - Terreni al foglio n° 87 e 94  
agricolo sito in Bernalda (MT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità in oggetto non vi sono spese condominiali.

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## **QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**

**Identificativo corpo: A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87 - Abitazione di tipo rurale [A6]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

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

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

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



La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-  
ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni  
vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra  
due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% cia-  
scuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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

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

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

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

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli ac-  
cessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e  
dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto  
di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio di-  
retto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e as-  
similate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce  
che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori  
a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato Collabente - Foglio n° 87, particel- la n° 601, sub. 1	sup lorda di pavi- mento	230,00	1,00	230,00
Area di corte circo- stante l'immobile	sup lorda di pavi- mento	970,00	0,10	97,00
		<b>1.200,00</b>		<b>327,00</b>



**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Identificativo corpo: B - Terreni al foglio n° 87 e 94 - agricolo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 16 del foglio n° 87	sup reale netta	592,00	1,00	592,00
Particella n° 107 del foglio n° 87	sup reale netta	8.746,00	1,00	8.746,00
Particella n° 304 del foglio n° 87	sup reale netta	5.085,00	1,00	5.085,00
Particella n° 172 del foglio n° 87	sup reale netta	5.000,00	1,00	5.000,00
Particella n° 618 del foglio n° 87	sup reale netta	63.130,00	1,00	63.130,00
Particella n° 11 del foglio n° 94	sup reale netta	9.264,00	1,00	9.264,00
Particella n° 12 del foglio n° 94	sup reale netta	208,00	1,00	208,00
Particella n° 14 del foglio n° 94	sup reale netta	9.367,00	1,00	9.367,00
Particella n° 100 del foglio n° 94	sup reale netta	5.094,00	1,00	5.094,00
Particella n° 276 del foglio n° 94	sup reale netta	70,00	1,00	70,00
		<b>106.556,00</b>		<b>106.556,00</b>

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

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

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

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, dello stato colturale e di consistenza.



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Bernalda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori medi per destinazione urbanistica adottati dal Ufficio Demanio dell'Agenzia del Territorio di Matera, oltre che ai valori pubblicati dalla Regione Basilicata (V.A.M.) e da Edizioni Exeo.;

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

Dalle ricerche effettuate è stato accertato che per la zona in esame i valori unitari praticati sono di circa € 30.000 ad Ha corrispondenti ad € 3 al mq.;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale stato colturale, tenuto conto dell'ubicazione, della sua esposizione, giacitura e dimensioni...

**8.3 Valutazione corpi:****A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87. Abitazione di tipo rurale [A6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.985,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato Collabente - Foglio n° 87, particella n° 601, sub. 1	230,00	€ 50,00	€ 11.500,00
Area di corte circostante l'immobile	97,00	€ 5,00	€ 485,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.985,00
Valore corpo			€ 11.985,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.985,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.985,00

**B - Terreni al foglio n° 87 e 94. Fondo agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 302.930,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 16 del foglio n° 87	592,00	€ 3,00	€ 1.776,00
Particella n° 107 del foglio n° 87	8.746,00	€ 3,00	€ 26.238,00
Particella n° 304 del foglio n° 87	5.085,00	€ 3,00	€ 15.255,00
Particella n° 172 del foglio n° 87	5.000,00	€ 3,00	€ 15.000,00
Particella n° 618 del foglio n° 87	63.130,00	€ 3,00	€ 189.390,00
Particella n° 11 del foglio n° 94	9.264,00	€ 3,00	€ 27.792,00
Particella n° 12 del foglio n° 94	208,00	€ 3,00	€ 624,00
Particella n° 14 del fo-	9.367,00	€ 1,50	€ 14.050,50



glio n° 94				
Particella n° 100 del foglio n° 94	5.094,00	€ 2,50	€ 12.735,00	
Particella n° 276 del foglio n° 94	70,00	€ 1,00	€ 70,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 302.930,50	
Valore corpo			€ 302.930,50	
Valore Accessori			€ 0,00	
Valore complessivo intero			€ 302.930,50	
Valore complessivo diritto e quota			€ 302.930,50	

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87	Abitazione di tipo rurale [A6]	327,00	€ 11.985,00	€ 11.985,00
B - Terreni al foglio n° 87 e 94	Fondo agricolo	106.556,00	€ 302.930,50	€ 302.930,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 314.915,50

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

No.

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

**Identificativo corpo: A - Unità collabente - Particella n° 610 sub. 1 di cui al foglio n° 87.  
Abitazione di tipo rurale [A6] sito in frazione: Contrada Imperatore**

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

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che il data il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari: Nessuno



**Identificativo corpo: B - Terreni al foglio n° 87 e 94.**  
**Fondo agricolo sito in frazione: Contrada Imperatore**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che in data , il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari: Nessuno



## LOTTO: 002 - FONDO AGRICOLO

**CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

### QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

**Identificativo corpo: A - Terreni al foglio n° 94 e 95.**

**Fondo agricolo sito in frazione: Contrada Serra Marina**

Note: I beni costituenti il lotto 002 sono identificabile in n° 4 appezzamenti di terreni a destinazione agricola siti nel comune di Bernalda (MT) alla contrada "Serra Marina", tra loro contigui ed adiacenti, aventi una superficie complessiva di circa Ha 01.27.00. Tali terreni sono identificati in catasto rispettivamente al foglio n° 94, particelle n° 98 e 99, e al foglio n° 95, particelle n° 63 e 64.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che in data , il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 98, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 4700, reddito dominicale: € 18,21, reddito agrario: € 10,92

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con le particelle n° 140, 251 e 252 del foglio n° 94 in ditta ad altro soggetto, a SUD con la particella n° 96 in ditta a Ente Autonomo Acquedotto Pugliese, ad EST con la particella n° 63 del foglio n° 95 oggetto di esecuzione e ad OVEST con la particella n° 95 di altrui proprietà.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1.000/1.000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 99, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale mq. 7120, reddito dominicale: € 27,58, reddito agrario: € 16,55



Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto confina a NORD con la particella n° 96 in ditta all'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese, a SUD con le particelle n°4, 5, 6 e 7 di altrui proprietà, ad EST con la particella n° 64 del foglio n° 95 oggetto di esecuzione e ad OVEST con la particella n° 420 di altrui proprietà.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 95, particella 63, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale mq.480, reddito dominicale: € 1,86, reddito agrario: € 1,12

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto confina a SUD con la particella n° 61 in ditta a Ente Autonomo Acquedotto Pugliese, a NORD con la particella n° 62 in ditta ad altri soggetti, ad EST con la particella n° 61 e ad OVEST con la particella n° 98 in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 95, particella 64, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 400, reddito dominicale: € 1,55, reddito agrario: € 0,93

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina NORD con la particella n° 61 in ditta a Ente Autonomo Acquedotto Pugliese, a SUD con le particelle n° 7 e 8 in ditta ad altri soggetti, ad EST con la particella n° 8 e ad OVEST con la particella n° 99 in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

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

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione territoriale, per i fondi agricoli in oggetto non sono state rilevate difformità di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: In merito alla conformità catastale, si riporta che per lo stato colturale non vi è corrispondenza tra le colture praticate e quelle dichiarate in catasto. Tale circostanza non costituisce motivo di difformità.



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

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili di cui al lotto 002 sono ubicati in agro del comune di Bernalda, centro Lucano di circa 12500 abitanti, ubicato su di un altopiano a 127 m s.l.m. nella parte finale della Val Basento nella parte meridionale della provincia di Matera, al confine con la parte nord-occidentale della provincia di Taranto. Il complesso di beni è ubicato in area agricola, a carattere semintensivo sono presenti varie colture agricole, vista la buona tessitura del terreno e dalla presenza del servizio irriguo consortile, la zona si presenta pianeggiante sono presenti vari tipi di colture albicoccheti, vigneti e colture ortive.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Nessun servizio

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Metaponto, Comune di Pisticci.

**Attrazioni paesaggistiche:** Scavi archeologici di metaponto.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Bernardino da Siena.

**Principali collegamenti pubblici:** Nessun collegamento presente nella zona

### Descrizione: agricolo di cui al punto A - Terreni al foglio n° 94 e 95

Il fondo agricolo in oggetto ubicato in agro di Bernalda alla c/da Serra Marina, si presenta costituito da n° 4 particelle catastali, adiacenti e contigue censite in catasto terreni al foglio n° 94, particelle n° 98 e 99 e foglio n° 95, particelle n° 63 e 64. I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza risultante dalle visure catastali ma non quello colturale. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad ha 01.27.00 (mq. 12.7000) coltivati a seminativo o incolti. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma quadrangolare con giacitura sub-pianeggiante/pianeggiante. I suoli sono molto profondi, di natura calcarea o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1000/1000 di - Piena proprietà

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

sidenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che in data , il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.700,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante o sub pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie nessuna



Sistemi irrigui presenti nessuna  
 Colture erbacee nessuna  
 Colture arboree pescheto/vigneto  
 Selvicolture nessuna  
 Stato di manutenzione generale: buono  
 Condizioni generali dell'immobile: Il fondo si presenta regolarmente condotto e coltivato.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

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

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

#### Impianto antincendio:

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

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto in quanto terreni non vi sono millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per l'unità in oggetto, in quanto terreni non si applicano i disposti dei DPR 384/78 e 236/89

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** Per le unità in oggetto in quanto terreni agricoli non è previsto il rilascio di alcun attestato di prestazione energetica.

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

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

**Identificativo corpo:** A - Terreni al foglio n° 94 e 95.

**agricolo sito in frazione:** Contrada Serra Marina

Note: I beni costituenti il lotto 002 sono identificabile in n° 4 appezzamenti di terreni a destinazione agrico-



la siti nel comune di Bernalda (MT) alla contrada "Serra Marina", tra loro contigui ed adiacenti, aventi una superficie complessiva di circa Ha 01.27.00. Tali terreni sono identificati in catasto rispettivamente al foglio n° 94, particelle n° 98 e 99, e al foglio n° 95, particelle n° 63 e 64.

### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che in data , il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 98, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 4700, reddito dominicale: € 18,21, reddito agrario: € 10,92

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto, confina a NORD con le particelle n° 140, 251 e 252 del foglio n° 94 in ditta ad altro soggetto, a SUD con la particella n° 96 in ditta a Ente Autonomo Acquedotto Pugliese, ad EST con la particella n° 63 del foglio n° 95 oggetto di esecuzione e ad OVEST con la particella n° 95 di altrui proprietà.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a, PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 99, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale mq. 7120, reddito dominicale: € 27,58, reddito agrario: € 16,55

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità in oggetto confina a NORD con la particella n° 96 in ditta all'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese, a SUD con le particelle n°4, 5, 6 e 7 di altrui proprietà, ad EST con la particella n° 64 del foglio n° 95 oggetto di esecuzione e ad OVEST con la particella n° 420 di altrui proprietà.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a S, PROPRIETARIO IN 1.000/1.000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 95, particella 63, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale mq.480, reddito dominicale: € 1,86, reddito agrario: € 1,12

Derivante da:



Impianto meccanografico del 01/04/1971

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto confina a SUD con la particella n° 61 in ditta a Ente Autonomo Acquedotto Pugliese, a NORD con la particella n° 62 in ditta ad altri soggetti, ad EST con la particella n° 61 e ad OVEST con la particella n° 98 in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,

sezione censuaria BERNALDA, foglio 95, particella 64, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 400, reddito dominicale: € 1,55, reddito agrario: € 0,93

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto confina NORD con la particella n° 61 in ditta a Ente Autonomo Acquedotto Pugliese, a SUD con le particelle n° 7 e 8 in ditta ad altri soggetti, ad EST con la particella n° 8 e ad OVEST con la particella n° 99 in ditta all'esecutato.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

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

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione territoriale, per i fondi agricoli in oggetto non sono state rilevate difformità di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: In merito alla conformità catastale, si riporta che per lo stato colturale non vi è corrispondenza tra le colture praticate e quelle dichiarate in catasto. Tale circostanza non costituisce motivo di difformità.

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

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

### **CORPO: A - TERRENI AL FOGLIO N° 94 E 95**

**Dati catastali:**



nato a S, PROPRIETARIO IN 1.000/1.000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 98, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 4700, reddito dominicale: € 18,21, reddito agrario: € 10,92

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 99, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale mq. 7120, reddito dominicale: € 27,58, reddito agrario: € 16,55

nato a , PROPRIETARIO IN 1.000/1.000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 95, particella 63, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale mq.480, reddito dominicale: € 1,86, reddito agrario: € 1,12

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 95, particella 64, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 400, reddito dominicale: € 1,55, reddito agrario: € 0,93

**Quota e tipologia del diritto:**

1000/1000 di - Piena proprietà

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

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

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

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

In merito alla conformità catastale, si riporta che per lo stato colturale non vi è corrispondenza tra le colture praticate e quelle dichiarate in catasto. Tale circostanza non costituisce motivo di difformità.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

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

**Titolare/Proprietario:** , nato a - Proprietario per 1/1 dal 04/05/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vitelli, in data 04/05/1990, ai nn. 84502.



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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessuna pratica

### Conformità edilizia:

#### Fondo agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Bernalda, è emerso che per le unità in oggetto non sono stati rilasciati titoli edilizi abilitativi o sono in corso processi edilizi non autorizzati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### Conformità urbanistica:

#### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 23/99.
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 26 del 11/05/2004 e n° 35 del 26/05/2004
Zona omogenea:	Zona AGRI - Area a destinazione agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44, comma 7 della L.R. 23/1999. la normativa di piano, per la zona "AGRI", recita testualmente: "La maggior parte del territorio comunale è destinata alle attività agricole e conserva la denominazione di zona AGRI che aveva nel PRG. Nella zona Agri si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art. 44 della L. R. n. 23/1999, così come introdotto dalla L. R. n. 3/2002 di modifica e integrazione alla stessa L. R. n. 23, che si riporta integralmente: In via transitoria, nei R. U. approvati ai sensi del precedente 10 comma, fino alla data di approvazione del PSC, (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D. M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq; b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq. E' inoltre fissato l'obbligo di lotto minimo pari a mq. 10.000".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per residenza e 0.07mc/mq per annessi
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	mc 381 per abitazioni e mc. 889 per annessi
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	mc 381 per abitazioni e mc. 889 per annessi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Bernalda, è emerso che per le unità in oggetto non sono stati rilasciati titoli edilizi abilitativi o sono in corso processi edilizi non autorizzati.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di BANCA CARIME SPA contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 18/01/2018 ai nn. 85 iscritto/trascritto a Matera in data 02/02/2018 ai nn. 1130/820;

- Pignoramento a favore di BANCA CARIME SPA contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 10/08/2015 ai nn. 1397 iscritto/trascritto a Matera in data 11/09/2015 ai nn. 7132/5793;

- Pignoramento a favore di BANCA CARIME SPA contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 27/06/2016 ai nn. 1089 iscritto/trascritto a Matera in data 07/09/2016 ai nn. 8013/6481;

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*



Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CARIME SPA contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato in data 22/02/2008 ai nn. 10113/4239; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/03/2008 ai nn. 1905/239
  
- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 326670,68; Importo capitale: € 163335,34 ; A rogito di Equitalia Basilicata SPA in data 07/10/2008 ai nn. 657/1998; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/2008 ai nn. 8491/1517
  
- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia SUD SPA contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 209397,02; Importo capitale: € 104698,51 ; A rogito di Equitalia Sud SPA in data 21/11/2013 ai nn. 196/6713; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/11/2013 ai nn. 9085/759
  
- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione Spa contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 149991,86; Importo capitale: € 74995,93 ; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione Spa in data 21/02/2017 ai nn. 802/6717; Iscritto/trascritto a Matera in data 22/02/2017 ai nn. 1613/184
  
- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CARIME SPA contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 172500; Importo capitale: € 115000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato in data 09/02/2006 ai nn. 8459; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2006 ai nn. 1707/317

*Pignoramenti:*

Nessuna.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**



Nessuna.

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

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale

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

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

## QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità in oggetto non vi sono spese condominiali.

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

**Identificativo corpo:** A - Terreni al foglio n° 94 e 95 - agricolo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 98 del foglio n° 94	sup reale netta	4.700,00	1,00	4.700,00
Particella n° 99 del foglio n° 94	sup reale netta	7.120,00	1,00	7.120,00
Particella n° 63 del foglio n° 95	sup reale netta	480,00	1,00	480,00
Particella n° 64 del foglio n° 95	sup reale netta	400,00	1,00	400,00
		<b>12.700,00</b>		<b>12.700,00</b>



--	--	--	--	--

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

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

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, dello stato colturale e di consistenza.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Bernalda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori medi per destinazione urbanistica adottati dal Ufficio Demanio dell'Agenzia del Territorio di Matera, oltre che ai valori pubblicati dalla Regione Basilicata (V.A.M.) e da Edizioni Exeo.;;

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

Dalle ricerche effettuate è stato accertato che per la zona in esame i valori unitari praticati sono di circa € 30.000 ad Ha corrispondenti ad € 3 al mq.;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale stato colturale, tenuto conto dell'ubicazione, della sua esposizione, giacitura e dimensioni...

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Terreni al foglio n° 94 e 95. agricolo con annesso Corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 98 del foglio n° 94	4.700,00	€ 1,50	€ 7.050,00
Particella n° 99 del foglio n° 94	7.120,00	€ 1,50	€ 10.680,00
Particella n° 63 del foglio n° 95	480,00	€ 1,50	€ 720,00
Particella n° 64 del foglio n° 95	400,00	€ 1,50	€ 600,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 19.050,00
Valore corpo	€ 19.050,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 19.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.050,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreni al foglio n° 94 e 95	agricolo con annesso Corte	12.700,00	€ 19.050,00	€ 19.050,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 19.050,00**

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

NO

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

**Identificativo corpo: A - Terreni al foglio n° 94 e 95.**  
**agricolo sito in frazione: Contrada Serra Marina**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che in data il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari: Nessuno



## LOTTO: 003 - FONDO AGRICOLO

**CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

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

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

### QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

**Identificativo corpo: A - Terreno al foglio n° 94 particella n° 164.**

**Fondo agricolo sito in frazione: Contrada Serra Marina**

*Note: Il fondo rustico costituente il lotto 003 è identificabile in n° 1 appezzamento di terreni a destinazione agricola sito nel comune di Bernalda (MT) alla contrada "Serra Marina", adiacente, il nucleo aziendale ex particella n° 80, non oggetto di pignoramento.*

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che in data , il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 164, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq. 26030, reddito dominicale: € 362,97, reddito agrario: € 134,43

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;Variazione d'ufficio del 29/11/1989

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto confina NORD con viabilità pubblica, a SUD con fosso naturale, ad EST con le particelle n° 249 e 186 di altrui proprietà e ad OVEST con la particella n° 152.

Espropriazioni per pubblica utilità:

Nessuna

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

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione territoriale, per i fondi agricoli in oggetto non sono state rilevate difformità di alcun gene-



re.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili di cui al lotto 003 sono ubicati in agro del comune di Bernalda, centro Lucano di circa 12500 abitanti, ubicato su di un altopiano a 127 m s.l.m. nella parte finale della Val Basento nella parte meridionale della provincia di Matera, al confine con la parte nord-occidentale della provincia di Taranto. Il complesso di beni è ubicato in area agricola, a carattere semintensivo sono presenti varie colture agricole, vista la buona tessitura del terreno e dalla presenza del servizio irriguo consortile, la zona si presenta pianeggiante sono presenti vari tipi di colture albicoccheti, vigneti e colture ortive.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Nessun servizio

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Metaponto, Comune di Pisticci.

**Attrazioni paesaggistiche:** Scavi archeologici di metaponto.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Bernardino da Siena.

**Principali collegamenti pubblici:** Nessun collegamento presente nella zona

### Descrizione: agricolo di cui al punto A - Terreno al foglio n° 94 particella n° 164

Il fondo agricolo in oggetto ubicato in agro di Bernalda alla c/da Serra Marina, si presenta costituito da un'unica particella catastale adiacenti censita in catasto terreni al foglio n° 94, come particella n° 165. I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza e colturale risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad ha 02.60.30 (mq. 26.030) coltivati a vigneto. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma quadrangolare con giacitura sub-pianeggiante/pianeggiante. I suoli sono molto profondi, di natura calcarea o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1000/1000 di - Piena proprietà

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

sidenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che in data , il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26.030,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante o sub pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie nessuna



Sistemi irrigui presenti nessuna  
 Colture erbacee nessuna  
 Colture arboree pescheto/vigneto  
 Selvicolture nessuna  
 Stato di manutenzione generale: buono  
 Condizioni generali dell'immobile: Il fondo si presenta regolarmente condotto e coltivato.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

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

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

#### Impianto antincendio:

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

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità in oggetto in quanto terreni non vi sono millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per l'unità in oggetto, in quanto terreni non si applicano i disposti dei DPR 384/78 e 236/89

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** Per le unità in oggetto in quanto terreni agricoli non è previsto il rilascio di alcun attestato di prestazione energetica.

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



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

**Identificativo corpo: A - Terreno al foglio n° 94 particella n° 164.**

**agricolo sito in frazione: Contrada Serra Marina**

Note: Il fondo rustico costituente il lotto 003 è identificabile in n° 1 appezzamento di terreni a destinazione agricola sito nel comune di Bernalda (MT) alla contrada "Serra Marina", adiacente, il nucleo aziendale ex particella n° 80, non oggetto di pignoramento.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: L - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che in data , il sig. è deceduto.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

nato a , PROPRIETARIO IN 1000/1000 ,  
sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 164, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq. 26030, reddito dominicale: € 362,97, reddito agrario: € 134,43

Derivante da:

Impianto meccanografico del 01/04/1971;Variazione d'ufficio del 29/11/1989

Millesimi di proprietà di parti comuni:

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

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto confina NORD con viabilità pubblica, a SUD con fosso naturale, ad EST con le particelle n° 249 e 186 di altrui proprietà e ad OVEST con la particella n° 152.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione territoriale, per i fondi agricoli in oggetto non sono state rilevate difformità di alcun genere.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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



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

### CORPO: A - TERRENO AL FOGLIO N° 94 PARTICELLA N° 164

**Dati catastali:** nato a , PROPRIETARIO IN

1000/1000 , sezione censuaria BERNALDA, foglio 94, particella 164, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale mq. 26030, reddito dominicale: € 362,97, reddito agrario: € 134,43

**Quota e tipologia del diritto:**

1000/1000 di - Piena proprietà

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

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

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

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.

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

**Titolare/Proprietario:** nato a - Proprietario per

1/1 dal 04/05/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vitelli, in data 04/05/1990, ai nn. 84502.

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

**PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Nessuna pratica

**Conformità edilizia:**

**Fondo agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Bernalda, è emerso che per le unità in



oggetto non sono stati rilasciati titoli edilizi abilitativi o sono in corso processi edilizi non autorizzati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### Conformità urbanistica:

#### Fondo agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 23/99.
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 26 del 11/05/2004 e n° 35 del 26/05/2004
Zona omogenea:	Zona AGRI - Area a destinazione agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 44, comma 7 della L.R. 23/1999. la normativa di piano, per la zona "AGRI", recita testualmente: "La maggior parte del territorio comunale è destinata alle attività agricole e conserva la denominazione di zona AGRI che aveva nel PRG. Nella zona Agri si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art. 44 della L. R. n. 23/1999, così come introdotto dalla L. R. n. 3/2002 di modifica e integrazione alla stessa L. R. n. 23, che si riporta integralmente: In via transitoria, nei R. U. approvati ai sensi del precedente 10 comma, fino alla data di approvazione del PSC, (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D. M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq; b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq. E' inoltre fissato l'obbligo di lotto minimo pari a mq. 10.000".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per residenza e 0.07mc/mq per annessi
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	mc 780,9 per abitazioni e mc. 1.822,1 per annessi
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 780,9 per abitazioni e mc. 1.822,1 per annessi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

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



Comune di Bernalda, è emerso che per le unità in oggetto non sono stati rilasciati titoli edilizi abilitativi o sono in corso processi edilizi non autorizzati.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stato nominato custode giudiziario il dott. Giovanni Emanuele Colucci.

## **QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di BANCA CARIME SPA contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 18/01/2018 ai nn. 85 iscritto/trascritto a Matera in data 02/02/2018 ai nn. 1130/820;

- Pignoramento a favore di BANCA CARIME SPA contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 10/08/2015 ai nn. 1397 iscritto/trascritto a Matera in data 11/09/2015 ai nn. 7132/5793;

- Pignoramento a favore di BANCA CARIME SPA contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 27/06/2016 ai nn. 1089 iscritto/trascritto a Matera in data 07/09/2016 ai nn. 8013/6481;

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CARIME SPA contro ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato in data 22/02/2008 ai nn. 10113/4239; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/03/2008 ai nn. 1905/239

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Basilicata SPA contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 326670,68; Importo capitale: € 163335,34 ; A rogito di Equita-



lia Basilicata SPA in data 07/10/2008 ai nn. 657/1998; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/2008 ai nn. 8491/1517

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia SUD SPA contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 209397,02; Importo capitale: € 104698,51 ; A rogito di Equitalia Sud SPA in data 21/11/2013 ai nn. 196/6713; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/11/2013 ai nn. 9085/759

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia servizi di riscossione Spa contro ; Derivante da: Ipoteca legale da ruolo; Importo ipoteca: € 149991,86; Importo capitale: € 74995,93 ; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione Spa in data 21/02/2017 ai nn. 802/6717; Iscritto/trascritto a Matera in data 22/02/2017 ai nn. 1613/184

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA CARIME SPA contro Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 172500; Importo capitale: € 115000 ; A rogito di Notaio Lapelosa Deodato in data 09/02/2006 ai nn. 8459; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2006 ai nn. 1707/317

*Pignoramenti:*

Nessuna.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale

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

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



## QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Per l'unità in oggetto non vi sono spese condominiali.

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

## QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

**Identificativo corpo:** A - Terreno al foglio n° 94 particella n° 164 - agricolo

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 164 del foglio n° 94	sup reale netta	26.030,00	1,00	26.030,00
		<b>26.030,00</b>		<b>26.030,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

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

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, dello stato colturale e di consistenza.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Bernalda;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori medi per destinazione



urbanistica adottati dal Ufficio Demanio dell'Agencia del Territorio di Matera, oltre che ai valori pubblicati dalla Regione Basilicata (V.A.M.) e da Edizioni Exeo.;

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

Dalle ricerche effettuate è stato accertato che per la zona in esame i valori unitari praticati sono di circa € 30.000 ad Ha corrispondenti ad € 3 al mq.;

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale stato colturale, tenuto conto dell'ubicazione, della sua esposizione, giacitura e dimensioni.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Terreno al foglio n° 94 particella n° 164. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.090,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 164 del foglio n° 94	26.030,00	€ 3,00	€ 78.090,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.090,00
Valore corpo			€ 78.090,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.090,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Terreno al foglio n° 94 particella n° 164	agricolo	26.030,00	€ 78.090,00	€ 78.090,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€78.090,00**

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

NO



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

**Identificativo corpo: A - Terreno al foglio n° 94 particella n° 164.  
agricolo sito in frazione: Contrada Serra Marina**

### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Si da atto che in data , il sig.è deceduto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

### **Allegati**

Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;  
Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;  
Allegato n° 3: Documentazione fotografica;  
Allegato n° 4: Sintesi ispezioni ipotecarie;  
Allegato n° 5: Altra documentazione tecnica.

Data generazione: 07-07-2022

L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI**

