
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **6/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 1,
Lotto 002 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 2,
Lotto 003 - FOGLIO 71 TERRENI 2,
Lotto 004 - CENTRO AZIENDALE,
Lotto 005 - FOGLIO 67 TERRENI e IMPIANTI EOLICI,
Lotto 006 - FOGLIO 67 TERRENI,
Lotto 007 - FOGLIO 5-6 TERRENI E CABINA DI SERVIZIO,
Lotto 008 - FOGLIO 65 SEMINATIVI,
Lotto 009 - FOGLIO 65 SEMINATIVI E PASCOLI,
Lotto 10 - FABBRICATO FOGLIO 28,
Lotto 11 - FABBRICATI FOGLIO 22

Esperto alla stima: AGRONOMO VINCENZO MIRAGLIA
Codice fiscale: MRGVCN71D16Z112F
Studio in: VIA CAVOUR 58 - 75024 MONTECAGLIOSO
Telefono: 3394159645
Email: agr.miraglia@gmail.com
Pec: v.miraglia@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Contrada S. Vito - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 001 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 1

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Categoria: Opifici [D1]

foglio 71, particella 353, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 73.20

foglio 71, particella 353, subalterno 2, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 138

Corpo: C PALA EOLICA

Categoria: Opifici [D1]

foglio 71, particella 354, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 3400

Corpo: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 350, qualità SEMIN IRR, classe U, superficie catastale 3051, reddito dominicale: € 26.79, reddito agrario: € 14.18,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 352, qualità SEMIN IRR, classe U, superficie catastale 25596, reddito dominicale: € 224.73, reddito agrario: € 118.97,

Corpo: E BOSCO

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 121, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 28100, reddito dominicale: € 15.96, reddito agrario: € 10.16,

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Categoria: Opifici [D1]

foglio 71, particella 351, subalterno 1, categoria D1, rendita € 73.20

foglio 71, particella 351, subalterno 2, categoria D1, rendita € 138

Lotto: 002 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 2

Corpo: A PALA EOLICA

Categoria: Opifici [D1]

foglio 71, particella 349, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 3440

Corpo: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 77, qualità AGRUMETO, classe U, superficie catastale 10327, reddito dominicale: € 280.01, reddito agrario: € 133.34,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 332, qualità AGRUMETO, classe U, superficie catastale 27424, reddito dominicale: € 743.47, reddito agrario: € 354.08,

Corpo: C BOSCO + AGRUMETO

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 65, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 8255, reddito dominicale: € 47.96, reddito agrario: € 26.05,

Lotto: 003 - FOGLIO 71 TERRENI 2

Corpo: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 158, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 3145, reddito dominicale: € 4.06, reddito agrario: € 3.25,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 245, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 212939, reddito dominicale: € 274.93, reddito agrario: € 219.05,

Corpo: B SEMINATIVI

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 247, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 14691, reddito dominicale: € 95.53, reddito agrario: € 52.14,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 248, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 26015, reddito dominicale: € 163.47, reddito agrario: € 89.57,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 250, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 10029, reddito dominicale: € 81.43, reddito agrario: € 43.56,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 254, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 24646, reddito dominicale: € 202.79, reddito agrario: € 108.05,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 258, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 13336, reddito dominicale: € 86.71, reddito agrario: € 47.32,

Lotto: 004 - CENTRO AZIENDALE

Corpo: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Categoria: Fabbricato [X]

foglio 71, particella 344, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria F/2

Corpo: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2

Categoria:

foglio 71, particella 345, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria F/2

Corpo: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 71, particella 5, subalterno 2, comune Montescaglioso, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 449.32

Corpo: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

foglio 71, particella 5, subalterno 3, comune Montescaglioso, categoria D/10, rendita € 1278

Corpo: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 55, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 1300, reddito dominicale: € 9.57, reddito agrario: € 5.19,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 72, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1217, reddito dominicale: € 1.57, reddito agrario: € 0.63,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 75, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 542, reddito dominicale: € 0.70, reddito agrario: € 0.28,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 306, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 41, reddito dominicale: € 0.22, reddito agrario: € 0.13,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 308, qualità FRUTTETO, classe U, superficie catastale 7610, reddito dominicale: € 147.38, reddito agrario: € 86.47,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 71, particella 315, qualità INCOLTO STERRATO, superficie catastale 821

Corpo: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

foglio 71, particella 303, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/10, rendita € 7442

Corpo: G MAGAZZINO

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

foglio 71, particella 305, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/10, rendita € 1004

Corpo: H CABINA ELETTRICA

Categoria: Opifici [D1]

foglio 71, particella 307, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 140

Lotto: 005 - FOGLIO 67 TERRENI e IMPIANTI EOLICI

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Categoria: Opifici [D1]

foglio 67, particella 1088, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 32

foglio 67, particella 1088, subalterno 2, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 58

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Categoria: Opifici [D1]

foglio 67, particella 1085, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 73.20

foglio 67, particella 1085, subalterno 2, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 138

Corpo: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 420, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 7070, reddito dominicale: € 4.02, reddito agrario: € 2.56,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 450, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 21750, reddito dominicale: € 12.36, reddito agrario: € 7.86,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 460, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 6190, reddito dominicale: € 3.52, reddito agrario: € 2.24,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 43, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 9130, reddito dominicale: € 17.07, reddito agrario: € 9.50,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 385, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 11780, reddito dominicale: € 103.43, reddito agrario: € 54.75,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 449, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 12400, reddito dominicale: € 60.84, reddito agrario: € 32.02,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 1027, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 7050, reddito dominicale: € 34.59, reddito agrario: € 18.21,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 1028, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 0.88, reddito agrario: € 0.46,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 1032, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 15338, reddito dominicale: € 75.25, reddito agrario: € 39.61,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 1033, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 722, reddito dominicale: € 3.54, reddito agrario: € 1.86,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 1034, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1670, reddito dominicale: € 8.19, reddito agrario: € 4.31,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 1035, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2025, reddito dominicale: € 9.94, reddito agrario: € 5.23,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 1087, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 10731, reddito dominicale: € 58.19, reddito agrario: € 33.25,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 1029, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 4062, reddito dominicale: € 2.31, reddito agrario: € 1.47,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 1030, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 56

██████████, sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 1031, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 62, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.02,

Eredi ██████████ per proprietà dell'immobile e ██████████ per l'area., foglio 67, particella 1031, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 5, consistenza 40 mq, rendita € 78.50

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 1084, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 60413, reddito dominicale: € 34.32, reddito agrario: € 21.84,

Corpo: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 488, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 9795, reddito dominicale: € 24.46, reddito agrario: € 16.51,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 489, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 11405, reddito dominicale: € 100.13, reddito agrario: € 53.01,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 490, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 15760, reddito dominicale: € 138.37, reddito agrario: € 73.25,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 491, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 24134, reddito dominicale: € 68.96, reddito agrario: € 44.86,

Lotto: 006 - FOGLIO 67 TERRENI

Corpo: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 402, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 29260, reddito dominicale: € 56.92, reddito agrario: € 33.3,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 403, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2420, reddito dominicale: € 11.87, reddito agrario: € 6.25,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 404, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 9640, reddito dominicale: € 5.48, reddito agrario: € 3.49,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 422, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 890, reddito dominicale: € 7.81, reddito agrario: € 4.14,

Corpo: B UNITA' COLLABENTE

Categoria: Fabbricato [X]

foglio 67, particella 1079, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria F/2

Corpo: C SEMINATIVO

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 444, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 8500, reddito dominicale: € 59.78, reddito agrario: € 27.11,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 831, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 4520, reddito dominicale: € 22.18, reddito agrario: € 11.67,

Corpo: D VIGNETO E BOSCO

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 448, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 18490, reddito dominicale: € 12.91, reddito agrario: € 13.89,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 555, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 10750, reddito dominicale: € 149.90, reddito agrario: € 55.52,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 556, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 17505, reddito dominicale: € 196.88, reddito agrario: € 80.63,

Corpo: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 241, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 8840, reddito dominicale: € 31.77, reddito agrario: € 21.34,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 400, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 10970, reddito dominicale: € 42.49, reddito agrario: € 25.49,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 401, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 9960, reddito dominicale: € 70.25, reddito agrario: € 38.14,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 405, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 5775, reddito dominicale: € 4.18, reddito agrario: € 4.77,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 406, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 4330, reddito dominicale: € 3.13, reddito agrario: € 3.58,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 67, particella 554, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 14600, reddito dominicale: € 10.56, reddito agrario: € 12.06,

Lotto: 007 - FOGLIO 5-6 TERRENI E CABINA DI SERVIZIO

Corpo: A SEMINATIVI

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 5, particella 20, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 3110, reddito dominicale: € 26.51, reddito agrario: € 14.10,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 6, particella 9, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 38940, reddito dominicale: € 341.88, reddito agrario: € 181.00,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 6, particella 10, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 38892, reddito dominicale: € 341.46, reddito agrario: € 180.77,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 6, particella 35, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 74724, reddito dominicale: € 656.06, reddito agrario: € 347.33,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 6, particella 129, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 52665, reddito dominicale: € 462.39, reddito agrario: € 244.79,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 6, particella 277, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 340, reddito dominicale: € 2.99, reddito agrario: € 1.58,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 6, particella 279, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 13, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.04,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 6, particella 281, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 3640, reddito dominicale: € 29.98, reddito agrario: € 15.87,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 6, particella 283, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe

U, superficie catastale 3306, reddito dominicale: € 29.03, reddito agrario: € 15.37,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 5, particella 276, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 4164, reddito dominicale: € 36.56, reddito agrario: € 19.35,

Corpo: B CABINA DI SERVIZIO

Categoria: Opifici [D1]

foglio 5, particella 277, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 84

Lotto: 008 - FOGLIO 65 SEMINATIVI

Corpo: A SEMINATIVI 1

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 82, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 73630, reddito dominicale: € 596.70, reddito agrario: € 317.52,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 225, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 28605, reddito dominicale: € 110.80, reddito agrario: € 66.48,

Corpo: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 6, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 80010, reddito dominicale: € 629.66, reddito agrario: € 335.87,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 507, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 8250, reddito dominicale: € 72.43, reddito agrario: € 38.35,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 508, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 17457, reddito dominicale: € 153.27, reddito agrario: € 81.14,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 539, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 66029, reddito dominicale: € 323.96, reddito agrario: € 170.51,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 540, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 3838, reddito dominicale: € 18.83, reddito agrario: € 9.91,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 541, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 134, reddito dominicale: € 0.66, reddito agrario: € 0.35,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 542, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2799, reddito dominicale: € 13.73, reddito agrario: € 7.23,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 543, qualità PASCOLO ARB, classe 3, superficie catastale 418, reddito dominicale: € 0.24, reddito agrario: € 0.24,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 544, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2217, reddito dominicale: € 10.88, reddito agrario: € 5.72,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 550, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 4801, reddito dominicale: € 42.15, reddito agrario: € 22.32,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 551, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 2529, reddito dominicale: € 22.20, reddito agrario: € 11.76,

Corpo: C SEMINATIVI 3

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 506, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 6183, reddito dominicale: € 54.29, reddito agrario: € 28.74,

Lotto: 009 - FOGLIO 65 SEMINATIVI E PASCOLI

Corpo: A PASCOLO

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 279, qualità PASCOLO ARB, classe 3, superficie catastale 69984, reddito dominicale: € 58.87, reddito agrario: € 48.63,

Corpo: B SEMINATIVI

Categoria: agricolo

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 277, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 125913, reddito dominicale: € 1105.49, reddito agrario: € 585.26,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 276, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 1232, reddito dominicale: € 10.82, reddito agrario: € 5.73,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 529, qualità AGRUMETO, classe U, superficie catastale 43705, reddito dominicale: € 1185.02, reddito agrario: € 564.29,

sezione censuaria Montescagliosofoglio 65, particella 530, qualità AGRUMETO, classe U, superficie catastale 1876, reddito dominicale: € 50.87, reddito agrario: € 24.22,

Bene: - Cento Abitato - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 10 - FABBRICATO FOGLIO 28

Corpo: A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

foglio 28, particella 690, subalterno 11, comune Montescaglioso, categoria F/3

Lotto: 11 - FABBRICATI FOGLIO 22

Corpo: A FABBRICATO A/3

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 22, particella 152, subalterno 6, comune Montescaglioso, categoria A/3, classe 3, consistenza 2.5 vani, rendita € 187.22

Corpo: B FABBRICATO A/2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 22, particella 152, subalterno 4, comune Montescaglioso, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 743.30

2. Stato di possesso

Bene: - Contrada S. Vito - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 001 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 1

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Possesso: Occupato da [REDACTED] atto repertorio n. 138684 raccolta n. 33046 del 05/04/2012.

Corpo: C PALA EOLICA

Possesso: Occupato da [REDACTED] atto repertorio n. 138683 raccolta n. 33045.

Corpo: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO

Possesso: Libero

Corpo: E BOSCO

Possesso: Libero

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Possesso: Occupato da Società agricola [REDACTED] atto repertorio n. 138670 raccolta n. 33034.

Lotto: 002 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 2

Corpo: A PALA EOLICA

Possesso: Altro atto repertorio n. 138657 raccolta n. 33023.

Corpo: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO

Possesso: Libero

Corpo: C BOSCO + AGRUMETO

Possesso: Libero

Lotto: 003 - FOGLIO 71 TERRENI 2

Corpo: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA

Possesso: Libero

Corpo: B SEMINATIVI

Possesso: Libero

Lotto: 004 - CENTRO AZIENDALE

Corpo: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Possesso: Libero

Corpo: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2

Possesso: Libero

Corpo: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Possesso: Libero

Corpo: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Possesso: Libero

Corpo: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE

Possesso: Libero

Corpo: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA

Possesso: Libero

Corpo: G MAGAZZINO

Possesso: Libero

Corpo: H CABINA ELETTRICA

Possesso: Libero

Lotto: 005 - FOGLIO 67 TERRENI e IMPIANTI EOLICI

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Possesso: Occupato da [REDACTED] atto repertorio n. 138668 raccolta n. 33032.

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Possesso: Occupato da [REDACTED] atto n. 138685 raccolta n. 33047.

Corpo: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Possesso: Libero

Corpo: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Possesso: Libero

Lotto: 006 - FOGLIO 67 TERRENI

Corpo: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Possesso: Libero

Corpo: B UNITA' COLLABENTE

Possesso: Libero

Corpo: C SEMINATIVO

Possesso: Libero

Corpo: D VIGNETO E BOSCO

Possesso: Libero

Corpo: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Possesso: Libero

Lotto: 007 - FOGLIO 5-6 TERRENI E CABINA DI SERVIZIO

Corpo: A SEMINATIVI

Possesso: Libero

Corpo: B CABINA DI SERVIZIO

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Lotto: 008 - FOGLIO 65 SEMINATIVI

Corpo: A SEMINATIVI 1

Possesso: Libero

Corpo: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

Possesso: Libero

Corpo: C SEMINATIVI 3

Possesso: Libero

Lotto: 009 - FOGLIO 65 SEMINATIVI E PASCOLI

Corpo: A PASCOLO

Possesso: Libero

Corpo: B SEMINATIVI

Possesso: Libero

Bene: - Cento Abitato - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 10 - FABBRICATO FOGLIO 28

Corpo: A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Possesso: Libero

Lotto: 11 - FABBRICATI FOGLIO 22

Corpo: A FABBRICATO A/3

Possesso: Libero

Corpo: B FABBRICATO A/2

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Contrada S. Vito - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 001 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 1

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C PALA EOLICA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E BOSCO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 2

Corpo: A PALA EOLICA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C BOSCO + AGRUMETO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - FOGLIO 71 TERRENI 2

Corpo: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B SEMINATIVI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - CENTRO AZIENDALE

Corpo: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: G MAGAZZINO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: H CABINA ELETTRICA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - FOGLIO 67 TERRENI e IMPIANTI EOLICI

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - FOGLIO 67 TERRENI

Corpo: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B UNITA' COLLABENTE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C SEMINATIVO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D VIGNETO E BOSCO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007 - FOGLIO 5-6 TERRENI E CABINA DI SERVIZIO

Corpo: A SEMINATIVI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B CABINA DI SERVIZIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008 - FOGLIO 65 SEMINATIVI

Corpo: A SEMINATIVI 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C SEMINATIVI 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 009 - FOGLIO 65 SEMINATIVI E PASCOLI

Corpo: A PASCOLO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B SEMINATIVI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: - Cento Abitato - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 10 - FABBRICATO FOGLIO 28

Corpo: A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 11 - FABBRICATI FOGLIO 22

Corpo: A FABBRICATO A/3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B FABBRICATO A/2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: - Contrada S. Vito - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 001 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 1

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: C PALA EOLICA

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: E BOSCO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Lotto: 002 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 2

Corpo: A PALA EOLICA

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: C BOSCO + AGRUMETO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Lotto: 003 - FOGLIO 71 TERRENI 2

Corpo: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: B SEMINATIVI

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Lotto: 004 - CENTRO AZIENDALE

Corpo: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: G MAGAZZINO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: H CABINA ELETTRICA

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Lotto: 005 - FOGLIO 67 TERRENI e IMPIANTI EOLICI

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Lotto: 006 - FOGLIO 67 TERRENI

Corpo: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: B UNITA' COLLABENTE

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: C SEMINATIVO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: D VIGNETO E BOSCO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Lotto: 007 - FOGLIO 5-6 TERRENI E CABINA DI SERVIZIO

Corpo: A SEMINATIVI

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: B CABINA DI SERVIZIO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Lotto: 008 - FOGLIO 65 SEMINATIVI

Corpo: A SEMINATIVI 1

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: C SEMINATIVI 3

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Lotto: 009 - FOGLIO 65 SEMINATIVI E PASCOLI

Corpo: A PASCOLO

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: B SEMINATIVI

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Bene: - Cento Abitato - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 10 - FABBRICATO FOGLIO 28

Corpo: A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Lotto: 11 - FABBRICATI FOGLIO 22

Corpo: A FABBRICATO A/3

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

Corpo: B FABBRICATO A/2

Creditori Iscritti: BANCO DI NAPOLI SPA

5. Comproprietari

Beni: - Contrada S. Vito - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 001 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 1

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C PALA EOLICA

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E BOSCO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 2

Corpo: A PALA EOLICA

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C BOSCO + AGRUMETO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - FOGLIO 71 TERRENI 2

Corpo: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B SEMINATIVI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - CENTRO AZIENDALE

Corpo: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA

Comproprietari: Nessuno

Corpo: G MAGAZZINO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: H CABINA ELETTRICA

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - FOGLIO 67 TERRENI e IMPIANTI EOLICI

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - FOGLIO 67 TERRENI

Corpo: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B UNITA' COLLABENTE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C SEMINATIVO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D VIGNETO E BOSCO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007 - FOGLIO 5-6 TERRENI E CABINA DI SERVIZIO

Corpo: A SEMINATIVI

Comproprietari: Nessuno
Corpo: B CABINA DI SERVIZIO
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008 - FOGLIO 65 SEMINATIVI

Corpo: A SEMINATIVI 1

Comproprietari: [REDACTED] con
sede in ROMA

Corpo: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

Comproprietari: [REDACTED] con
sede in ROMA

Corpo: C SEMINATIVI 3

Comproprietari: [REDACTED] con
sede in ROMA

Lotto: 009 - FOGLIO 65 SEMINATIVI E PASCOLI

Corpo: A PASCOLO

Comproprietari: [REDACTED] con
sede in ROMA

Corpo: B SEMINATIVI

Comproprietari: [REDACTED] con
sede in ROMA

Beni: - Cento Abitato - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 10 - FABBRICATO FOGLIO 28

Corpo: A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Comproprietari: Cifarelli Rocco Luigi

Lotto: 11 - FABBRICATI FOGLIO 22

Corpo: A FABBRICATO A/3

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B FABBRICATO A/2

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Contrada S. Vito - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 001 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 1

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Misure Penali: NO

Corpo: C PALA EOLICA

Misure Penali: NO

Corpo: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO

Misure Penali: NO

Corpo: E BOSCO

Misure Penali: NO

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 2

Corpo: A PALA EOLICA
Misure Penali: NO

Corpo: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO
Misure Penali: NO

Corpo: C BOSCO + AGRUMETO
Misure Penali: NO

Lotto: 003 - FOGLIO 71 TERRENI 2

Corpo: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA
Misure Penali: NO

Corpo: B SEMINATIVI
Misure Penali: NO

Lotto: 004 - CENTRO AZIENDALE

Corpo: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE
Misure Penali: NO

Corpo: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2
Misure Penali: NO

Corpo: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE
Misure Penali: NO

Corpo: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE
Misure Penali: NO

Corpo: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE
Misure Penali: NO

Corpo: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA
Misure Penali: NO

Corpo: G MAGAZZINO
Misure Penali: NO

Corpo: H CABINA ELETTRICA
Misure Penali: NO

Lotto: 005 - FOGLIO 67 TERRENI e IMPIANTI EOLICI

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO
Misure Penali: NO

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO
Misure Penali: NO

Corpo: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI
Misure Penali: NO

Corpo: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI
Misure Penali: NO

Lotto: 006 - FOGLIO 67 TERRENI

Corpo: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO
Misure Penali: NO

Corpo: B UNITA' COLLABENTE

Misure Penali: NO

Corpo: C SEMINATIVO

Misure Penali: NO

Corpo: D VIGNETO E BOSCO

Misure Penali: NO

Corpo: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Misure Penali: NO

Lotto: 007 - FOGLIO 5-6 TERRENI E CABINA DI SERVIZIO

Corpo: A SEMINATIVI

Misure Penali: NO

Corpo: B CABINA DI SERVIZIO

Misure Penali: NO

Lotto: 008 - FOGLIO 65 SEMINATIVI

Corpo: A SEMINATIVI 1

Misure Penali: NO

Corpo: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

Misure Penali: NO

Corpo: C SEMINATIVI 3

Misure Penali: NO

Lotto: 009 - FOGLIO 65 SEMINATIVI E PASCOLI

Corpo: A PASCOLO

Misure Penali: NO

Corpo: B SEMINATIVI

Misure Penali: NO

Beni: - Cento Abitato - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 10 - FABBRICATO FOGLIO 28

Corpo: A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Misure Penali: NO

Lotto: 11 - FABBRICATI FOGLIO 22

Corpo: A FABBRICATO A/3

Misure Penali: NO

Corpo: B FABBRICATO A/2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Contrada S. Vito - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 001 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 1

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C PALA EOLICA

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: E BOSCO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 002 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 2

Corpo: A PALA EOLICA

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C BOSCO + AGRUMETO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 003 - FOGLIO 71 TERRENI 2

Corpo: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B SEMINATIVI

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 004 - CENTRO AZIENDALE

Corpo: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: G MAGAZZINO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: H CABINA ELETTRICA

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 005 - FOGLIO 67 TERRENI e IMPIANTI EOLICI

Corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 006 - FOGLIO 67 TERRENI

Corpo: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B UNITA' COLLABENTE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C SEMINATIVO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: D VIGNETO E BOSCO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 007 - FOGLIO 5-6 TERRENI E CABINA DI SERVIZIO

Corpo: A SEMINATIVI

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B CABINA DI SERVIZIO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 008 - FOGLIO 65 SEMINATIVI

Corpo: A SEMINATIVI 1

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: C SEMINATIVI 3

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 009 - FOGLIO 65 SEMINATIVI E PASCOLI

Corpo: A PASCOLO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B SEMINATIVI

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Bene: - Cento Abitato - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 10 - FABBRICATO FOGLIO 28

Corpo: A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 11 - FABBRICATI FOGLIO 22

Corpo: A FABBRICATO A/3

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Corpo: B FABBRICATO A/2

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Contrada S. Vito - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 001 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 1

Valore complessivo intero: 153.011,42

Lotto: 002 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 2

Valore complessivo intero: 172.938,22

Lotto: 003 - FOGLIO 71 TERRENI 2

Valore complessivo intero: 233.856,79

Lotto: 004 - CENTRO AZIENDALE

Valore complessivo intero: 274.381,37

Lotto: 005 - FOGLIO 67 TERRENI e IMPIANTI EOLICI

Valore complessivo intero: 284.326,96

Lotto: 006 - FOGLIO 67 TERRENI

Valore complessivo intero: 137.280,00

Lotto: 007 - FOGLIO 5-6 TERRENI E CABINA DI SERVIZIO

Valore complessivo intero: 417.609,72

Lotto: 008 - FOGLIO 65 SEMINATIVI

Valore complessivo intero: 353.703,91

Lotto: 009 - FOGLIO 65 SEMINATIVI E PASCOLI

Valore complessivo intero: 179.968,60

Bene: - Cento Abitato - Montescaglioso (MT) - 75024

Lotto: 10 - FABBRICATO FOGLIO 28

Valore complessivo intero: 72.800,00

Lotto: 11 - FABBRICATI FOGLIO 22

Valore complessivo intero: 229.118,00

Beni in **Montescaglioso (MT)**
Località/Frazione **Contrada S. Vito**

Lotto: 001 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 1

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B CABINE DI SERVIZIO.

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Note: Il debitore è proprietario per l'area. La particella 353 deriva da un tipo mappale in cui veniva identificata come particella n. 338. Quest'ultima è stata generata dalla particella 334 a sua volta derivante dalla particella madre 128. Sul contratto di servitù è indicata la particella 334.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: [REDACTED] con sede in Lucera [REDACTED]
ditta priva di titolo legale reso pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 353, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 73.20

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 353, subalterno 2, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 138

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C PALA EOLICA.

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Note: Il debitore è proprietario per l'area. La particella 354 come da visura storica allegata deriva da un tipo mappale in cui era individuata come particella n. 340 e ancora prima con particella 335. La particella madre della stessa era la n. 128 al catasto terreni. Il contratto di diritto di superficie inerente la pala eolica riporta la particella n. 335 attualmente denominata n. 354.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per l'area intestata al debitore. La [REDACTED] con sede

in Lucera [REDACTED] è intestataria del diritto di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 354, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 3400
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IR-RIGUO.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Note: La particella 350 deriva dalla particella madre n. 104. La particella 352 deriva da frazionamento della particella 338 generata dalla particella n. 334 ed avente particella madre n. 128.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 350, qualità SEMIN IRR, classe U, superficie catastale 3051, reddito dominicale: € 26.79, reddito agrario: € 14.18

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 352, qualità SEMIN IRR, classe U, superficie catastale 25596, reddito dominicale: € 224.73, reddito agrario: € 118.97

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E BOSCO.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 121, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 28100, reddito dominicale: € 15.96, reddito agrario: € 10.16

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: A CABINE DI SERVIZIO.

Opifici [D1] sito in CAP: 75024 frazione: Montescaglioso, C.da San Vito

Note: Il debitore è proprietario per l'area. Il debitore è proprietario per l'area. La particella 351 deriva da un tipo mappale in cui veniva identificata come particella n. 104 (ora part.lla 350 di cui al corpo D del presente Lotto).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Lasocietà [REDACTED] risulta intestataria di [REDACTED] - DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 351, subalterno 1, categoria D1, rendita € 73.20

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 351, subalterno 2, categoria D1, rendita € 138

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito. Il lotto è raggiungibile attraverso la Strada Statale 175 e la Strada Provinciale Montescaglioso-Bernalda. La zona in cui è situato il lotto è pianeggiata ed è caratterizzata da un utilizzo agricolo del suolo prettamente ortofrutticolo, con presenza di zone boschive limitrofe.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: BERNALDA.

Attrazioni paesaggistiche: METAPONTO.

Attrazioni storiche: MAGNA GRECIA -METAPONTO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT),

Occupato da [REDACTED] **atto repertorio n. 138684 raccolta n. 33046 del 05/04/2012.**

Note: Costituzione di servitù di passaggio e di elettrodotto, cavidotto e di sorvolo del 05/04/2012 repertorio n. 138684 raccolta n. 33046 (vedi allegato). Le cabine sono state realizzate a seguito di un contratto di costituzione di servitù di passaggio e di elettrodotto di cavidotto e di sorvolo. Dal contratto si evince che le cabine sono cedute ad Enel tramite il concessionario Eolica Lucana srl. Cabina Enel n. 11570.

Identificativo corpo: C PALA EOLICA

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT),

Occupato da [REDACTED] **atto repertorio n. 138683 raccolta n. 33045.**

Note: Contratto di costituzione di diritto di superficie del 05/04/2012 repertorio n. 138683 raccolta n. 33045 (vedi allegato), a favore di eolica lucana srl. Tale diritto ha permesso la realizzazione alla stessa società un impianto eolico di potenza nominale di 900 KW.

Identificativo corpo: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Note: Parte del terreno ricadente sulle particelle 350 (ex 104) e 352 (ex 334) è soggetto ad un contratto di servitù di passaggio e di elettrodotto e cavidotto del 30/03/2012 repertorio n. 138670 e raccolta n. 33034 (vedi allegato). Parte del terreno ricadente sulle particelle 350 (ex 104) e 352 (ex 334) è soggetto ad un contratto di servitù di passaggio e di elettrodotto e cavidotto e di sorvolo del 05/04/2012 repertorio n. 138684 e raccolta n. 33046 (vedi allegato).

Identificativo corpo: E BOSCO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Identificativo corpo: A CABINE DI SERVIZIO
Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT), C.da San Vito
Occupato da [REDACTED] atto repertorio n. 138670 raccolta n. 33034.

Note: Costituzione di servitù di passaggio di elettrodotto e di cavidotto del 30/03/2012 repertorio n. 138670 raccolta n. 33034 (vedi allegato). Servitù di passaggio, pedonale, carraio, elettrodotto e di cavidotto a carico delle particelle n. 350 (ex 104) e 352 (ex 334) con posizionamento di cabina elettrica e di un palo a favore di [REDACTED]. Dal contratto si evince che le cabine sono cedute ad Enel tramite il concessionario [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a MATERA in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: B CABINE DI SERVIZIO
- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a MATERA in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: C PALA EOLICA
- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a MATERA in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO
- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a MATERA in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: E BOSCO
- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a MATERA in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: A CABINE DI SERVIZIO

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT), C.da San Vito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C PALA EOLICA

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT), C.da San Vito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO

sito in Montescaglioso (MT), C.da San Vito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E BOSCO

sito in Montescaglioso (MT), C.da San Vito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT), C.da San Vito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Dati precedenti relativi ai corpi: B CABINE DI SERVIZIO

Opifici [D1]

Dati precedenti relativi ai corpi: C PALA EOLICA

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: E BOSCO

Opifici [D1]

Dati precedenti relativi ai corpi: A CABINE DI SERVIZIO

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B CABINE DI SERVIZIO

Opifici [D1]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C PALA EOLICA

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: E BOSCO

Opifici [D1]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A CABINE DI SERVIZIO

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **B CABINE DI SERVIZIO**

Il corpo oggetto di descrizione è costituito da due cabine elettriche di servizio in struttura prefabbricata, localizzate in agro del Comune di Montescaglioso in C.da S. Vito ed identificate in Catasto al Fig. 71, part.IIa 353 sub 1 e 2, Cat. D/1 (opifici). In particolare, va segnalato che il debitore risulta proprietario solo dell'area sottostante le cabine. Le cabine sono state realizzate a seguito di un contratto di costituzione di servitù di passaggio e di elettrodotto di cavidotto e di sorvolo. Dal contratto si evince che le cabine sono cedute ad Enel tramite il concessionario [REDACTED]. Di conseguenza, il sopralluogo e la successiva valutazione sono stati improntati sul suolo su cui insistono tali manufatti e non sul manufatto stesso. Difatti, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, le cabine di servizio sono state rilevate solo dall'esterno, anche perchè le cabine di servizio sono risultate chiuse ed accessibili solo da parte di personale qualificato, come indicato dalle segnalazioni di pericolo presenti. Complessivamente, il suolo su cui sono state realizzate le cabine di servizio del corpo oggetto di descrizione occupa una superficie pari a circa 30 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di ingombro in pianta delle cabine elettriche di servizio, moltiplicata per un indice marcantile unitario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area sotto manufatto	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **C PALA EOLICA**

Il corpo oggetto di descrizione è costituito da una pala eolica in acciaio con fondazione in c.a., localizzata in agro del Comune di Montescaglioso in C.da S. Vito ed identificata in Catasto al Fg. 71, part.IIa 354, Cat. D/1 (opifici). In particolare, va segnalato che il debitore risulta proprietario solo dell'area sottostante il manufatto mentre la proprietà della pala eolica è intestata ad altra ditta che possiede il diritto di superficie. Pertanto, il sopralluogo e la successiva valutazione sono stati improntati sul suolo su cui insiste il manufatto e non sul manufatto stesso. Difatti, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, la pala eolica è stata rilevata solo dall'esterno, anche perchè la stessa risultava chiusa ed accessibile solo da parte di personale qualificato, come indicato dalle segnalazioni di pericolo presenti. Complessivamente, il suolo su cui è stata realizzata la pala eolica costituente il corpo oggetto di descrizione occupa una superficie pari a circa 256 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **256,00****Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di ingombro in pianta della fondazione della pala, moltiplicata per un indice mercantile unitario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area sotto manufatto	sup lorda di pavimento	256,00	1,00	256,00
		256,00		256,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO**

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 71 part.IIa 350-352. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato in gran parte parte come seminativo irriguo per una superficie di circa 2.5 ha e in minor parte come servitù ed accesso alle cabine elettriche ed alla pale eolica di cui alle descrizioni dei corpi A, B e C, per una superficie di circa 0.3 ha.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28.647,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente di medio impasto

Sistemi irrigui presenti bocchette del consorzio di bonifica Bradano Metaponto

Colture erbacee cereali

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia colturale moltiplicata per un indice mercantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo Irriguo	sup lorda di pavi-	25.647,00	1,00	25.647,00

	mento			
Incolto	sup lorda di pavimento	3.000,00	1,00	3.000,00
		28.647,00		28.647,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **E BOSCO**

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 71 part.IIa 121. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato a bosco per una superficie complessiva pari a circa 2.81 ha.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28.100,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia molto acclive

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia culturale moltiplicata per un indice marcantile unitario assumendo il prezzo initario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bosco	sup lorda di pavimento	28.100,00	1,00	28.100,00
		28.100,00		28.100,00

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A CABINE DI SERVIZIO**

Il corpo oggetto di descrizione è costituito da due cabine elettriche di servizio in struttura prefabbricata, localizzate in agro del Comune di Montescaglioso in C.da S. Vito ed identificate in Catasto al Fg. 71, part.IIa 351 sub 1 e 2, Cat. D/1 (opifici). In particolare, va segnalato che il debitore risulta proprietario solo dell'area sottostante le cabine mentre la proprietà delle cabine è intestata ad altra ditta. Pertanto, il sopralluogo e la successiva valutazione sono stati improntati sul suolo su cui insistono tali manufatti e non sul manufatto stesso. Difatti, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, le cabine di servizio sono state rilevate solo dall'esterno, anche perchè le cabine di servizio sono risultate chiuse ed accessibili solo da parte di personale qualificato, come indicato dalle segnalazioni di pericolo presenti. Complessivamente, il suolo su cui sono state realizzate le cabine di servizio del corpo oggetto di descrizione occupa una superficie pari a circa 30 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30,00****Impianti:****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di ingombro in pianta delle cabine elettriche di servizio, moltiplicata per un indice mercantile unitario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area sotto manufatto	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

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

La valutazione del bene oggetto di stima è effettuata secondo l'aspetto economico del più

probabile valore di mercato. Il procedimento di stima scelto è di tipo sintetico comparativo monoparametrico. Il bene oggetto di stima è confrontato con beni simili di cui si conoscono i prezzi. Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) definiti dalla Regione Basilicata per l'annualità 2018, tenendo conto della loro ubicazione, della destinazione colturale e superficie effettiva rilevata in fase di sopralluogo.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

B CABINE DI SERVIZIO. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2,10.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stata stimata la superficie su cui insistono le cabine elettriche, pari a circa 30 mq, ed è stato assunto un valore unitario del terreno pari a 700 €/ha assumendo il terreno come incolto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area sotto manufatto	30,00	€ 0,07	€ 2,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2,10
Valore corpo			€ 2,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 2,10

C PALA EOLICA. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.017,92.

Il valore del bene è stato determinato sommando al valore dell'area la rendita potenziale derivante dal contratto di diritto di superficie.

Con riferimento alla valutazione del valore dell'area, il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stata stimata la superficie su cui insiste la fondazione della pala eolica, pari a circa 256 mq, ed è stato assunto un valore unitario del terreno pari a 700 €/ha assumendo il terreno come incolto.

Con riferimento alla valutazione della rendita derivante dal contratto di diritto di superficie la stima è stata effettuata attraverso la capitalizzazione all'attualità delle annualità future considerando una durata del contratto per ulteriori 22 anni e un tasso di capitalizzazione del 5%. Considerando la rendita annuale da contratto pari ad € 8.000,00 e considerando spese per circa il 15% si ottiene una rendita al netto delle spese di circa € 6.800,00.

Attualizzando le rendite si ottiene un valore complessivo (arrotondato) pari ad € 90.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area sotto manufatto	256,00	€ 0,07	€ 17,92
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17,92
rendita diritto di superficie aumento di € 90000.00			€ 90.000,00
Valore corpo			€ 90.017,92
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.017,92
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.017,92

D TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-SEMINATIVO IRRIGUO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.939,30.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 700 €/ha per la porzione di terreno incolta, ed un valore unitario pari a 19000 €/ha per la porzione di terreno destinata a seminativo irriguo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo Irriguo	25.647,00	€ 1,90	€ 48.729,30
Incolto	3.000,00	€ 0,07	€ 210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.939,30
Valore corpo			€ 48.939,30
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.939,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.939,30

E BOSCO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.050,00.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 5000 €/ha per la porzione di terreno destinata a bosco.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco	28.100,00	€ 0,50	€ 14.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.050,00
Valore corpo			€ 14.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.050,00

A CABINE DI SERVIZIO. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2,10.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stata stimata la superficie su cui insistono le cabine elettriche, pari a circa 30 mq, ed è stato assunto un valore unitario del terreno pari a 700 €/ha assumendo il terreno come incolto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area sotto manufatto	30,00	€ 0,07	€ 2,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2,10
Valore corpo			€ 2,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 2,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B CABINE DI SERVIZIO	Opifici [D1]	30,00	€ 2,10	€ 2,10

C PALA EOLICA	Opifici [D1]	256,00	€ 90.017,92	€ 90.017,92
D TERRENI ADIA- CENTI IMPIANTI EOLICI- SEMINATIVO IR- RIGUO	agricolo	28.647,00	€ 48.939,30	€ 48.939,30
E BOSCO	agricolo	28.100,00	€ 14.050,00	€ 14.050,00
A CABINE DI SERVIZIO	Opifici [D1]	30,00	€ 2,10	€ 2,10

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: € 153.011,42

Lotto: 002 - FOGLIO 71 TERRENI e IMPIANTI EOLICI 2

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A PALA EOLICA.

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Note: Il debitore è proprietario per l'area. La particella 349 come da visura storica allegata deriva da un tipo mappale in cui era individuata come particella n. 333. La particella madre della stessa era la n. 7 al catasto terreni. Il contratto di diritto di superficie inerente la pala eolica riporta la particella n. 333 attualmente denominate n. 349.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per l'area intestata al debitore. La [REDACTED] con sede in Lucera [REDACTED] possiede il diritto di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 349, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 3440

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale in scala errata.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale

Presentazione planimetria catastale aggiornata: € 300,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 77, qualità AGRUMETO, classe U, superficie catastale 10327, reddito dominicale: € 280.01, reddito agrario: € 133.34

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 332, qualità AGRUMETO, classe U, superficie catastale 27424, reddito dominicale: € 743.47, reddito agrario: € 354.08

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C BOSCO + AGRUMETO.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 65, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 8255, reddito dominicale: € 47.96, reddito agrario: € 26.05

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito. Il lotto è raggiungibile attraverso la Strada Statale 175 e la Strada Provinciale Montescaglioso-Bernalda. La zona in cui è situato il lotto è pianeggiante ed è caratterizzata da un utilizzo agricolo del suolo prettamente ortofrutticolo, con presenza di zone boschive limitrofe.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: BERNALDA.

Attrazioni paesaggistiche: METAPONTO.

Attrazioni storiche: MAGNA GRECIA -METAPONTO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A PALA EOLICA

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT),

Altro atto repertorio n. 138657 raccolta n. 33023.

Note: Contratto di costituzione di diritto di superficie del 28/03/2012 repertorio n. 138657 raccolta n. 33023 (vedi allegato), a favore di [REDACTED]. Tale diritto ha permesso la realizzazione alla stessa di un impianto eolico di potenza nominale di 900 KW.

Identificativo corpo: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO

agricolo sito in Montescaglioso (MT),

Libero

Note: Parte del terreno ricadente sulle particelle 77 e 332 è soggetto ad un contratto di servitù di passaggio e di elettrodotto e cavidotto del 30/03/2012 repertorio n. 138669 e raccolta n. 33033

(vedi allegato).

**Identificativo corpo: C BOSCO + AGRUMETO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

Dati precedenti relativi ai corpi: A PALA EOLICA

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

Dati precedenti relativi ai corpi: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

Dati precedenti relativi ai corpi: C BOSCO + AGRUMETO

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A PALA EOLICA

sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO

agricolo sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C BOSCO + AGRUMETO

agricolo sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A PALA EOLICA

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C BOSCO + AGRUMETO

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A PALA EOLICA

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C BOSCO + AGRUMETO**Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto A PALA EOLICA**

Il corpo oggetto di descrizione è costituito da una pala eolica in acciaio con fondazione in c.a., localizzata in agro del Comune di Montescaglioso in C.da S. Vito ed identificata in Catasto al Fg. 71, part.IIa 349, Cat. D/1 (opifici). In particolare, va segnalato che il debitore risulta proprietario solo dell'area sottostante il manufatto mentre la proprietà della pala eolica è intestata ad altra ditta che possiede il diritto di superficie. Pertanto, il sopralluogo e la successiva valutazione sono stati improntati sul suolo su cui insiste il manufatto e non sul manufatto stesso. Difatti, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, la pala eolica è stata rilevata solo dall'esterno, anche perchè la stessa risultava chiusa ed accessibile solo da parte di personale qualificato, come indicato dalle segnalazioni di pericolo presenti. Complessivamente, il suolo su cui è stata realizzata la pala eolica costituente il corpo oggetto di descrizione occupa una superficie pari a circa 260 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **256,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di ingombro in pianta della fondazione della pala, moltiplicata per un indice marcantile unitario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area sotto manufatto	sup lorda di pavimento	256,00	1,00	256,00
		256,00		256,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO**

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 71 part.IIa 77-332. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato in gran parte parte come agrumeto per una superficie di circa 3.30 ha e in minor parte come servitù ed accesso alla pale eolica di cui alla descrizione del corpo A per una superficie di circa 0.47 ha. L'agrumeto è stato impiantato nel 2003, vi sono presenti piante di Arancio e di Miyagawa. Sesto di impianto 5mx4m ed impianto irriguo a goccia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37.751,00**

il terreno risulta di forma irregolare allungata ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente medio impasto

Sistemi irrigui presenti impianto a goccia

Colture arboree agrumi

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia colturale moltiplicata per un indice mercantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agrumeto	sup lorda di pavimento	33.051,00	1,00	33.051,00
Incolto	sup lorda di pavimento	4.700,00	1,00	4.700,00
		37.751,00		37.751,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C BOSCO + AGRUMETO**

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 71 part.IIa 65. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta in parte destinato a bosco per una superficie complessiva pari a circa 0.67 ha ed in parte destinato ad agrumeto per una superficie pari a circa 0.16 ha. Presente porzione di agrumeto sesto impianto 5mx4m arancio e Miyagawa, impianto anno 2003. Impianto irriguo a goccia.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.255,00**

il terreno risulta di forma irregolare allungata ed orografia acclive

Tessitura prevalente medio impasto

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti non presenti per il bosco, impianto a goccia per agrumeto

Colture arboree agrumeto

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia culturale moltiplicata per un indice marcantile unitario assumendo il prezzo initario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Bosco	sup lorda di pavimento	6.664,00	1,00	6.664,00
Agrumeto	sup lorda di pavimento	1.591,00	1,00	1.591,00
		8.255,00		8.255,00

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

La valutazione del bene oggetto di stima è effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Il procedimento di stima scelto è di tipo sintetico comparativo monoparametrico. Il bene oggetto di stima è confrontato con beni simili di cui si conoscono i prezzi. Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) definiti dalla Regione Basilicata per l'annualità 2018, tenendo conto della loro ubicazione, della destinazione colturale e superficie effettiva rilevata in fase di sopralluogo.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:**A PALA EOLICA. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.017,92.

Il valore del bene è stato determinato sommando al valore dell'area la rendita potenziale derivante dal contratto di diritto di superficie.

Con riferimento alla valutazione del valore dell'area, il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stata stimata la superficie su cui insiste la fondazione della pala eolica, pari a circa 256 mq, ed è stato assunto un valore unitario del terreno pari a 700 €/ha assumendo il terreno come incolto.

Con riferimento alla valutazione della rendita derivante dal contratto di diritto di superficie la stima è stata effettuata attraverso la capitalizzazione all'attualità delle annualità future considerando una durata del contratto per ulteriori 22 anni e un tasso di capitalizzazione del 5%. Considerando la rendita annuale da contratto pari ad € 8.000,00 e considerando spese per circa il 15% si ottiene una rendita al netto delle spese di circa € 6.800,00.

Attualizzando le rendite si ottiene un valore complessivo (arrotondato) pari ad € 90.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area sotto manufatto	256,00	€ 0,07	€ 17,92
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17,92
rendita diritto di superficie aumento di € 90000.00			€ 90.000,00
Valore corpo			€ 90.017,92
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.017,92
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.017,92

B TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.229,00.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 700 €/ha per la porzione di terreno incolta, ed un valore unitario pari a 23000 €/ha per la porzione di terreno destinata a agrumeto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agrumeto	33.051,00	€ 2,30	€ 76.017,30
Incolto	4.700,00	€ 0,07	€ 329,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.229,00

Valore corpo	€ 76.229,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 76.229,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 76.229,00

C BOSCO + AGRUMETO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.991,30.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 500 €/ha per la porzione di terreno destinata a bosco, ed un valore unitario pari a 23000 €/ha per la porzione di terreno destinata a agrumeto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bosco	6.664,00	€ 0,50	€ 3.332,00
Agrumeto	1.591,00	€ 2,30	€ 3.659,30

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.991,30
Valore corpo	€ 6.991,30
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.991,30
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.991,30

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A PALA EOLICA	Opifici [D1]	256,00	€ 90.017,92	€ 90.017,92
B TERRENI ADIA-CENTI IMPIANTI EOLICI-AGRUMETO	agricolo	37.751,00	€ 76.229,00	€ 76.229,00
C BOSCO + AGRUMETO	agricolo	8.255,00	€ 6.991,30	€ 6.991,30

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 300,00

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: € 172.938,22

Lotto: 003 - FOGLIO 71 TERRENI 2

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 158, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 3145, reddito dominicale: € 4.06, reddito agrario: € 3.25

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 245, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 212939, reddito dominicale: € 274.93, reddito agrario: € 219.05

Identificativo corpo: B SEMINATIVI.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 247, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 14691, reddito dominicale: € 95.53, reddito agrario: € 52.14

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 248, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 26015, reddito dominicale: € 163.47, reddito agrario: € 89.57

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 250, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 10029, reddito dominicale: € 81.43, reddito agrario: € 43.56

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 254, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 24646, reddito dominicale: € 202.79, reddito agrario: € 108.05

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 258, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 13336, reddito dominicale: € 86.71, reddito agrario: € 47.32

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito. Il lotto è raggiungibile attraverso la Strada Statale 175 e la Strada Provinciale Montescaglioso-Bernalda. La zona in cui è situato il lotto è pianeggiata ed è caratterizzata da un utilizzo agricolo del suolo prettamente ortofrutticolo, con presenza di zone boschive limitrofe.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: BERNALDA.

Attrazioni paesaggistiche: METAPONTO.

Attrazioni storiche: MAGNA GRECIA -METAPONTO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Identificativo corpo: B SEMINATIVI
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

Dati precedenti relativi ai corpi: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA

agricolo sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B SEMINATIVI

agricolo sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A FORESTAZIONE PRODUTTIVA

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI

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

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 71 part.IIa 158-245. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato a forestazione produttiva, con alberi da legno nella fattispecie ciliegio e noci, per una superficie complessiva di circa 21.61 ha. Anno impianto 1985. L'impianto di arboricoltura da legno risulta non in un buono stato vegetativo ed con uno stato di manutenzione non sufficiente, infatti sono presenti arbusti vari ed zone con elevata vegetazione spontanea.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **216.084,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia acclive irregolare

Tessitura prevalente argilloso

Sistemazioni agrarie non sufficienti

Colture arboree Forestazione produttiva

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia colturale moltiplicata per un indice marcantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Forestazione Produttiva	sup lorda di pavimento	216.084,00	1,00	216.084,00

		216.084,00		216.084,00
--	--	-------------------	--	-------------------

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B SEMINATIVI**

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 71 part.IIa 247, 248, 250, 254, 258. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta in parte destinato a seminativo in asciutto, per una superficie complessiva di circa 7.05 ha, ed in parte è destinato a pascolo arborato, per una superficie complessiva di circa 1.82 ha.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88.717,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive ed irregolare

Tessitura prevalente argilloso

Colture erbacee cereali

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia culturale moltiplicata per un indice marcantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo asciutto	sup lorda di pavimento	70.520,00	1,00	70.520,00
Incolto	sup lorda di pavimento	18.197,00	1,00	18.197,00
		88.717,00		88.717,00

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

La valutazione del bene oggetto di stima è effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Il procedimento di stima scelto è di tipo sintetico comparativo monoparametrico. Il bene oggetto di stima è confrontato con beni simili di cui si conoscono i prezzi. Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) definiti dalla Regione Basilicata per l'annualità 2018, tenendo conto della loro ubicazione, della destinazione colturale e superficie effettiva rilevata in fase di sopralluogo.

8.2 Fonti di informazione:**8.3 Valutazione corpi:****A FORESTAZIONE PRODUTTIVA. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 162.063,00.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 10000 €/ha per la porzione di terreno destinata a forestazione produttiva. Considerando la non omogeneità della coltura su tutta la superficie si è valutato un decremento del valore unitario pari al 25%.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Forestazione Produttiva	216.084,00	€ 1,00	€ 216.084,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 216.084,00
disomogeneità della coltura detrazione del 25.00%			€ -54.021,00
Valore corpo			€ 162.063,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 162.063,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.063,00

B SEMINATIVI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.793,79.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 700 €/ha per la porzione di terreno incolto ed un valore unitario pari a 10000 €/ha per la porzione di terreno destinata a seminativo asciutto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo asciutto	70.520,00	€ 1,00	€ 70.520,00
Incolto	18.197,00	€ 0,07	€ 1.273,79
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.793,79
Valore corpo			€ 71.793,79
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.793,79

Valore complessivo diritto e quota

€ 71.793,79

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A FORESTAZIONE PRODUTTIVA	agricolo	216.084,00	€ 162.063,00	€ 162.063,00
B SEMINATIVI	agricolo	88.717,00	€ 71.793,79	€ 71.793,79

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: € 233.856,79

Lotto: 004 - CENTRO AZIENDALE

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE.

Fabbricato [X] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 344, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria F/2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2.

sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 345, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria F/2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: L'immobile è in stato di abbandono, in uno stato di conservazione scadente.

Identificativo corpo: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 5, subalterno 2, comune Montescaglioso, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 449.32

Note: Immobile censito al Comune di Montescaglioso. Foglio 71 particella 5 sub 2 unito a particella 343 sub 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 5, subalterno 3, comune Montescaglioso, categoria D/10, rendita € 1278

Note: Immobile censito al Comune di Montescaglioso. Foglio 71 particella 5 sub 3 unito a particella 343 sub 3

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con riferimento alle particelle n. 55, 72 e 75 facenti parte del corpo in oggetto, il debitore è intestatario della piena proprietà. Con riferimento alle particelle n. 306, 308 e 315 facenti parte del corpo in oggetto, il debitore è intestatario della proprietà per l'area mentre il diritto di superficie è intestato a [REDACTED].

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 55, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 1300, reddito dominicale: € 9.57, reddito agrario: € 5.19

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 72, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1217, reddito dominicale: € 1.57, reddito agrario: € 0.63

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 75, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 542, reddito dominicale: € 0.70, reddito agrario: € 0.28

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 306, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 41, reddito dominicale: € 0.22, reddito agrario: € 0.13

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 308, qualità FRUTTETO,

classe U, superficie catastale 7610, reddito dominicale: € 147.38, reddito agrario: € 86.47

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 71, particella 315, qualità INCOLTO STERRATO, superficie catastale 821

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Note: Il debitore possiede il diritto del concedente ed è proprietario per l'area (particella 303, ex particella 28). Il Contratto di costituzione di diritto di superficie del 08/05/2007 repertorio n. 31977 raccolta n. 13023 (vedi allegato), è a favore di [REDACTED] su terreni in Catasto al Comune di Montescaglioso FG 71 part.lla 28, 52, 70. Tale diritto ha permesso la realizzazione delle strutture individuate ai corpi F,G,H del Lotto di Vendita n.4. La durata del contratto di diritto di superficie è pari a 30 anni a partire dall'08/05/2007.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il debitore è intestatario della proprietà per l'area. La proprietaria superficaria è intestata a [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 303, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/10, rendita € 7442

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G MAGAZZINO.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Note: Il debitore possiede il diritto del concedente ed è proprietario per l'area (particella 305, ex particella 28). Il Contratto di costituzione di diritto di superficie del 08/05/2007 repertorio n. 31977 raccolta n. 13023 (vedi allegato), è a favore di [REDACTED] su terreni in Catasto al Comune di Montescaglioso FG 71 part.lla 28, 52, 70. Tale diritto ha permesso la realizzazione delle strutture individuate ai corpi F,G,H del Lotto di Vendita n.4. La durata del contratto di diritto di superficie è pari a 30 anni a partire dall'08/05/2007.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il debitore è intestatario della proprietà per l'area. La proprietaria superficaria è intestata a [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 305, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/10, rendita € 1004

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Irregolarità planimetrica per la presenza di una porta di ingresso sul lato posteriore del locale.

Regolarizzabili mediante: Variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una nuova planimetria.

Oneri: € 50,00

Spese tecniche: € 250,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Oneri: € 516,00

Spese Tecniche: € 500,00

Oneri Totali: **€ 1.016,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: H CABINA ELETTRICA.

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Note: Il debitore possiede il diritto del concedente ed è proprietario per l'area (particella 307, ex particella 28). Il Contratto di costituzione di diritto di superficie del 08/05/2007 repertorio n. 31977 raccolta n. 13023 (vedi allegato), è a favore di [REDACTED] su terreni in Catasto al Comune di Montescaglioso FG 71 part. Ite 28, 52, 70. Tale diritto ha permesso la realizzazione delle strutture individuate ai corpi F,G,H del Lotto di Vendita n.4. La durata del contratto di diritto di superficie è pari a 30 anni a partire dall'08/05/2007.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Il debitore è intestatario della proprietà per l'area. La proprietaria superficaria è intestata a [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 71, particella 307, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 140

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito. Il lotto è raggiungibile attraverso la Strada Statale 175 e la Strada Provinciale Montescaglioso-Bernalda. La zona in cui è situato il lotto è pianeggiante ed è caratterizzata da un utilizzo agricolo del suolo prettamente ortofrutticolo, con presenza di zone boschive limitrofe.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: BERNALDA.
Attrazioni paesaggistiche: METAPONTO.
Attrazioni storiche: MAGNA GRECIA -METAPONTO.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE
Fabbricato [X] sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Identificativo corpo: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2
sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Identificativo corpo: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Identificativo corpo: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE
Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Identificativo corpo: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Identificativo corpo: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA
Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Note: Contratto di costituzione di diritto di superficie del 08/05/2007 repertorio n. 31977 raccolta n. 13023 (vedi allegato), a favore di [REDACTED]. Il debitore possiede il diritto del concedente ed è proprietario per l'area. Tale diritto ha permesso la realizzazione delle strutture individuate ai corpi F,G,H del Lotto di Vendita n.4. La durata del contratto di diritto di superficie è pari a 30 anni a partire dall'08/05/2007.

Identificativo corpo: G MAGAZZINO
Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Note: Contratto di costituzione di diritto di superficie del 08/05/2007 repertorio n. 31977 raccolta n. 13023 (vedi allegato), a favore di [REDACTED]. Il debitore possiede il diritto del concedente ed è proprietario per l'area. Tale diritto ha permesso la realizzazione delle strutture individuate ai corpi F,G,H del Lotto di Vendita n.4. La durata del contratto di diritto di superficie è pari a 30 anni a partire dall'08/05/2007.

Identificativo corpo: H CABINA ELETTRICA

**Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT),
Libero**

Note: Contratto di costituzione di diritto di superficie del 08/05/2007 repertorio n. 31977 raccolta n. 13023 (vedi allegato), a favore di [REDACTED] Il debitore possiede il diritto del concedente ed è proprietario per l'area. Tale diritto ha permesso la realizzazione delle strutture individuate ai corpi F,G,H del Lotto di Vendita n.4. La durata del contratto di diritto di superficie è pari a 30 anni a partire dall'08/05/2007.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIEN-
DALE

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIEN-
DALE 2

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ES-
TERNA

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: G MAGAZZINO

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: H CABINA ELETTRICA

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Fabbricato [X] sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2

sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE

sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione statica con modifica di prospetti e realizzazione di una tettoia in ferro
Oggetto: demolizione e ricostruzione
Presentazione in data al n. di prot.
Rilascio in data 10/07/2001 al n. di prot. 5226
Dati precedenti relativi ai corpi: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in **Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito,**
Numero pratica: Autorizzazione n. 225/1987
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: Autorizzazione edilizia a seguito di perizia di variante per lavori di riparazione dell'immobile dell'evento sismico in accordo alla L219/81.
Per lavori: Lavori di riparazione dell'immobile
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 18/12/1986 al n. di prot. 13716
Rilascio in data 06/05/1987 al n. di prot. 1739
Dati precedenti relativi ai corpi: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in **Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito,**
Numero pratica: 11/MF/01
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione statica con modifica di prospetti e realizzazione di una tettoia in ferro
Oggetto: demolizione e ricostruzione
Presentazione in data al n. di prot.
Rilascio in data 10/07/2001 al n. di prot. 5226
Dati precedenti relativi ai corpi: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in **Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito,**
Numero pratica: 17/MF/05
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione di un capannone per il ricovero mezzi e la lavorazione di prodotti agricoli con annessi locali uffici e tettoia-deposito
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/05/2005 al n. di prot. 6935
Rilascio in data 28/06/2005 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in **Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito,**
Numero pratica: 17/MF/05/1
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione di un capannone per il ricovero mezzi e la lavorazione di prodotti agricoli con annessi locali uffici e tettoia-deposito
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/08/2007 al n. di prot. 9912
Rilascio in data 18/10/2007 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 19/04/2010 al n. di prot. 1102
Dati precedenti relativi ai corpi: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito,

Numero pratica: 18/MF/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di un impianto fotovoltaico ed una cabina elettrica su capannoni agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/10/2008 al n. di prot. 11473

Rilascio in data 20/10/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito,

Numero pratica: 17/MF/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un capannone per il ricovero mezzi e la lavorazione di prodotti agricoli con annessi locali uffici e tettoia-deposito

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/05/2005 al n. di prot. 6935

Rilascio in data 28/06/2005 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: G MAGAZZINO

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito,

Numero pratica: 17/MF/05/1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un capannone per il ricovero mezzi e la lavorazione di prodotti agricoli con annessi locali uffici e tettoia-deposito

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/08/2007 al n. di prot. 9912

Rilascio in data 18/10/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 19/04/2010 al n. di prot. 1102

Dati precedenti relativi ai corpi: G MAGAZZINO

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito,

Numero pratica: 18/MF/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di un impianto fotovoltaico ed una cabina elettrica su capannoni agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/10/2008 al n. di prot. 11473

Rilascio in data 20/10/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: G MAGAZZINO

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito,

Numero pratica: 18/MF/08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di un impianto fotovoltaico ed una cabina elettrica su capannoni agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/10/2008 al n. di prot. 11473

Rilascio in data 20/10/2008 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: H CABINA ELETTRICA

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricato [X]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Essendo l'immobile situato in una zona esterna al centro urbano e realizzato in data antecedente il 1967, e risultando assente qualsiasi intervento di manutenzione, è possibile ritenere legittima la realizzazione dell'opera

Dati precedenti relativi ai corpi: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Essendo l'immobile situato in una zona esterna al centro urbano e realizzato in data antecedente il 1967, e risultando assente qualsiasi interventi di manutenzione, è possibile ritenere legittima la realizzazione dell'opera.

Dati precedenti relativi ai corpi: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di una tettoia in legno posta nella veranda/terrazzo non riscontrabile nei titoli abilitativi.

Regolarizzabili mediante: Demolizione tettoia

Descrizione delle opere da sanare: Considerando lo stato di conservazione del manufatto, risulta più appropriato ed economicamente più vantaggioso un intervento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi piuttosto che un intervento con un titolo edilizio in sanatoria.

Demolizione tettoia: € 500,00

Titolo edilizio in sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Presenza di una tettoia in legno posta nella veranda/terrazzo non riscontrabile nei titoli abilitativi. Assenza di elaborati grafici per verifica conformità dello stato dei luoghi dell'abitazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile al piano interrato sub 3 oggetto di tale perizia, costituita da una cantina catastalmente divisa dal sub 1 (altra proprietà) non risulta fisicamente indipendente dall'unità adiacente sub 1. Necessitano lavori per rendere indipendente tali unità.

Regolarizzabili mediante: Scia edilizia.

Scia edilizia: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE

Fabbricati per attività agricole [D10]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA

Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di una porta posteriore non presente negli elaborati grafici depositati presso il Comune.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Oneri: € 516,00

Spese Tecniche: € 500,00

Oneri Totali: **€ 1.016,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: G MAGAZZINO

Opifici [D1]

Dati precedenti relativi ai corpi: H CABINA ELETTRICA

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato [X]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Essendo l'immobile situato in una zona esterna al centro urbano e realizzato in data antecedente il 1967, è possibile ritenere legittima la realizzazione dell'opera

Dati precedenti relativi ai corpi: A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Essendo l'immobile situato in una zona

esterna al centro urbano e realizzato in data antecedente il 1967, è possibile ritenere legittima la realizzazione dell'opera.

Dati precedenti relativi ai corpi: B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2

Abitazione di tipo economico [A3]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

Fabbricati per attività agricole [D10]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE

Fabbricati per attività agricole [D10]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: G MAGAZZINO****Opifici [D1]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: H CABINA ELETTRICA**

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE**

Il compendio immobiliare distinto come corpo A del Lotto 4 è costituito da un immobile collabente sito in agro del Comune di Montescaglioso in C.da S. Vito, e censito in catasto al Fg. 71 Part.IIa 344 sub 1. L'immobile oggetto di descrizione fa parte di una stecca di fabbricati il linea. L'immobile è situato in una posizione pressochè centrale rispetto alla stecca di fabbricati, confina su tre lati con altre unità immobiliari mentre il lato libero è accessibile dal lato opposto agli accessi dei restanti fabbricati. L'immobile si sviluppa su di un

unico livello ed occupa una superficie complessiva di 35 mq. La struttura portante dell'edificio è in muratura portante con solai a tetto in legno. Allo stato dei luoghi l'immobile è in stato collabente con segni di dissesti, tuttavia sembra essere adibito a deposito articoli secondari impiegati nell'azienda agricola. L'immobile è in stato di abbandono, in uno stato di conservazione scadente, con assenza di impianti, mentre i rivestimenti di intonaco e pavimento sono obsoleti e degradati. Gli infissi sono assenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: Terra

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in stato di abbandono, in uno stato di conservazione scadente.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005. La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 1. 100% delle superfici calpestabili; 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne esclusive; 3. 50% delle superfici delle pareti esterne in comune. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 1. 25% dei balconi e terrazze scoperti; 2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 3. 35% dei patii e porticati; 4. 60% delle verande; 5. 15% dei giardini di appartamento; 6. 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

Descrizione: di cui al punto B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2

Il compendio immobiliare distinto come corpo B del Lotto 4 è costituito da un immobile collabente sito in agro del Comune di Montescaglioso in C.da S. Vito, e censito in catasto al Fg. 71 Part.IIa 345 sub 1. L'immobile oggetto di descrizione fa parte di una stecca di fabbricati il linea. L'immobile confina su due lati con altre unità immobiliari mentre il lato di accesso è quello comune agli accessi dei restanti fabbricati. L'immobile si sviluppa su di un unico livello ed occupa una superficie complessiva di circa 165 mq, di cui circa 90 scoperti ed i restanti 75 suddivisi in due locali: uno accessibile dal fronte strada ed uno accessibile dall'area scoperta. La struttura dell'edificio è in muratura portante. La porzione coperta dell'immobile è caratterizzata da un solaio a volta mentre la porzione scoperta conserva i segni di un passato solaio non più presente. Allo stato dei luoghi l'immobile è in stato collabente con segni di dissesti, tuttavia i due locali coperti sono adibiti a deposito articoli agricoli secondari e pollaio, mentre la porzione scoperta è adibita ad aia. L'immobile è in uno stato di conservazione scadente, con intonaco obsoleto e degradato, pavimento ed impianti assenti. Gli infissi risultano danneggiati, realizzati in legno o fatti in parte con legno di recupero.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **166,00**

E' posto al piano: Terra

ha un'altezza utile interna di circa m. 4

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005. La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 1. 100% delle superfici calpestabili; 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne esclusive; 3. 50% delle superfici delle pareti esterne in comune. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 1. 25% dei balconi e terrazze scoperti; 2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 3. 35% dei patii e porticati; 4. 60% delle verande; 5. 15% dei giardini di appartamento; 6. 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	44,00	1,00	44,00
Pollaio	sup lorda di pavimento	33,00	0,20	6,60
Aia Scoperta	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Aia Scoperta	sup lorda di pavimento	64,00	0,02	1,28
		166,00		54,38

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE**

Il compendio immobiliare distinto come corpo C del Lotto 4 è costituito da un appartamento per civile abitazione di tipo economico situato in agro del Comune di Montescaglioso in C.Da S. Vito, e censito in catasto al Fg. 71 Part.IIa 5-343 sub 2. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di descrizione è identificato da un punto di vista storico-architettonico come il Palazzo del [REDACTED] ed è composto da diversi corpi di fabbrica costruiti in epoche differenti e successivamente ristrutturati, in tutto o in parte. Esso si sviluppa su 2 piani fuori terra un sottotetto ed una porzione di fabbricato è dotata anche di un piano interrato. La struttura portante è in muratura con solai a volte a botte o padiglione nelle porzioni dell'edificio non ristrutturate solai piani in c.a.p. o in laterocemento nelle zone ristrutturate. L'edificio è dotato di due scale per l'accesso ai piani superiori ed una botola con scale per l'accesso alla porzione di piano interrato. I vari locali a piano terra presentano singoli ingressi indipendenti. L'immobile oggetto di descrizione è situato al primo piano ed al piano sottotetto dell'edificio ed è accessibile mediante una scala lineare intervallata da una serie di pianerottoli. L'immobile oggetto di valutazione è di forma irregolare ed è costituito da un unico ambiente soggiorno-pranzo, un bagno due camere da letto ed un ripostiglio. L'accesso all'appartamento avviene nel direttamente nel soggiorno pranzo, da cui poi si accede al bagno ad alla prima camera da letto. In questa porzione, il solaio è piano ed in latero-cemento. La seconda camera da letto, dotata di ripostiglio e di un piccolo balcone, è raggiungibile mediante una scala discendente, ed in questa stanza il solaio è costituito da una volta a padiglione. Nell'abitazione sono presenti l'impianto idrico fognario, elettrico e di riscaldamento. Gli infissi sono in alluminio a singolo vetro ed i pavimenti sono in gres. Dal locale soggiorno pranzo si accede ad una veranda/terrazzo che si estende per circa la metà della superficie del palazzo, dotata in particolare di una porzione coperta da una tettoia in legno. Tramite la veranda si accede ad una scala che porta al piano sottotetto, caratterizzato da una porzione coperta con copertura a falde e di una porzione di terrazzo piano. La porzione coperta del sottotetto non è abitabile ed è attualmente allo stato rustico. Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie interna lorda di circa 110 mq, con 280 mq circa di veranda/terrazzo, di cui circa 30 coperti dalla tettoia in legno, mentre il sottotetto non abitabile occupa una superficie di 160mq circa (di cui circa 72 con altezza superiore a m 1.5).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **462,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: antecedente il 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 4

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile generalmente si presenta in uno stato di conservazione sufficiente con riferimento alle porzioni coperte dell'abitazione e del sottotetto. Con riferimento alla veranda/terrazzo con relativa tettoia in legno, esso si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: c.a. condizioni: **sufficienti**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: Copertura sottotetto
Copertura	tipologia: terrazzo piano materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: Copertura porzione sottotetto e veranda/terrazzo
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: non ispezionabili
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: muratura ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Camera da letto con ripostiglio e balcone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porzione di abitazione e sottotetto
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Solaio della Veranda/terrazzo
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: sottotetto e porzione di abitazione
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: Pavimento coibentazione: guaina bituminosa condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Porzioni di Veranda e terrazzo piano
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone Riferito limitatamente a: Sottotetto a falde
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porzione di Abotazione
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmette di cemento condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1987
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con radiatori a parete
Epoca di realizzazione/adequamento	1987
Impianto a norma	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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005. La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 1. 100% delle superfici calpestabili; 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne esclusive; 3. 50% delle superfici delle pareti esterne in comune. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 1. 25% dei balconi e terrazze scoperti; 2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 3. 35% dei patii e porticati; 4. 60% delle verande; 5. 15% dei giardini di appartamento; 6. 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Veranda Terrazzo	sup lorda di pavimento	25,00	0,35	8,75
Veranda Terrazzo	sup lorda di pavimento	255,00	0,10	25,50
Sottotetto	sup lorda di pavimento	72,00	0,35	25,20
		462,00		169,45

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE**

Il compendio immobiliare distinto come corpo D del Lotto 4 è costituito da una serie di locali destinati a funzioni produttive connesse alle attività agricole. Esso è situato in agro del Comune di Montescaglioso in

C.Da S. Vito, e censito in catasto al Fg. 71 Part.IIa 5-343 sub 3. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di descrizione è identificato da un punto di vista storico-architettonico come il Palazzo de [REDACTED] ed è composto da diversi corpi di fabbrica costruiti in epoche differenti e successivamente ristrutturati, in tutto o in parte. Esso si sviluppa su 2 piani fuori terra un sottotetto ed una porzione di fabbricato è dotata anche di un piano interrato. La struttura portante è mista ed è costituita da muratura con solai a volte a botte o padiglione nelle porzioni dell'edificio non ristrutturate ed intelaiata in c.a. solai piani in c.a.p. o in laterocemento nelle zone ristrutturate. L'edificio è dotato di due scale per l'accesso ai piani superiori ed una botola con scale per l'accesso alla porzione di piano interrato. I vari locali a piano terra presentano singoli ingressi indipendenti. L'immobile oggetto di descrizione è situato piano terra ed interrato del fabbricato ed è costituito da 5 locali dotati di ingresso indipendente: 2 locali deposito principali al piano terra per deposito attrezzi, 2 locali deposito accessori secondaria piano terra ed un locale accessorio deposito-cantina al piano terra-interrato.

- Il primo locale principale è attualmente adibito a deposito stalla ed occupa una superficie complessiva di 145 mq. L'accesso al locale avviene mediante due ingressi. La struttura del locale è in muratura portante con volta a botte a sua volta sostenuta da arcate in muratura tipiche dei locali agricoli storici. Nel locale risultano assenti gli impianti, il pavimento in mattoni antichi in cotto è danneggiato, gli infissi sono in metallo quello principale ed in legno il secondario, le pareti interne sono rivestite da intonaco e si trovano in uno stato di conservazione mediocre.
- Il secondo locale principale è attualmente adibito a deposito macchinari ed occupa una superficie complessiva di 180 mq. In particolare, la porzione di locale utilizzabile come deposito macchinari occupa una superficie di circa 161 mq, mentre i restanti 19 mq circa sono destinati a due ripostigli accessibili da altrettante aperture laterali, ricavati al di sotto di una delle scale di accesso ai piani superiori del fabbricato. Nel locale risulta presente l'impianto elettrico, il pavimento è grezzo in cemento e gli infissi sono in metallo. Le pareti interne sono al grezzo o rivestite da intonaco parzialmente degradato.
- Il primo locale secondario situato al piano terra è adiacente al primo locale principale ed è costituito da un piccolo locale deposito attrezzi di superficie complessiva pari a 25 mq. La struttura del locale è in muratura portante con volta a botte. L'accesso avviene mediante un infisso in ferro. Nel locale risulta presente l'impianto elettrico, le pareti interne sono rivestite da intonaco e si trovano in uno stato di conservazione mediocre.
- Il secondo locale secondario situato al piano terra è adiacente al secondo locale principale e complessivamente occupa una superficie di circa 29mq. Il locale è costituito da due ambienti di simile superficie, e la presenza di arredi e di un camino lasciano intendere che in passato il locale sia stato utilizzato come un ricovero abitativo occasionale. La destinazione attuale sembra essere quella di un deposito. La struttura del locale è in muratura portante. Nel locale risulta presente l'impianto elettrico, le pareti interne sono rivestite da intonaco e si trovano in uno stato di conservazione mediocre.
- Il locale secondario adibito a deposito cantina è situato tra il piano terra ed il piano interrato. L'ingresso esterno al piano terra comune conduce ad una botola oltre la quale è presente il primo ambiente adibito a deposito di superficie pari a circa 10mq. Tramite la botola, invece, si accede al locale deposito-cantina al piano interrato mediante una scala comune. Il piano interrato è costituito dal locale oggetto di valutazione ed un locale adiacente appartenente ad un'altra unità immobiliare. Il locale deposito cantina oggetto di valutazione occupa una superficie complessiva pari a circa 30 mq, comprensiva di un tino in muratura per la macinazione dell'uva. Complessivamente il locale deposito-cantina ha una struttura in muratura portante con solaio piano. Risultano assenti gli impianti, le pareti interne sono rivestite da intonaco degradato e al grezzo e si trovano in uno stato di conservazione mediocre.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **419,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: antecedente il 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile generalmente si presenta in uno stato di conservazione mediocre con rivestimenti, rifiniture e gran parte degli infissi che necessitano di interventi di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: terrazzo piano materiale: c.a. condizioni: scarse Riferito limitatamente a: secondo locale principale e secondo locale secondario
Fondazioni	tipologia: pietrame materiale: muratura condizioni: non ispezionabili
Solai	tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: primo locale principale, primo locale secondario
Solai	tipologia: soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: secondo locale principale
Solai	tipologia: soffitto piano condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: secondo locale secondario e locale deposito-cantina
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse Riferito limitatamente a: tutti i locali tranne il secondo locale principale
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: scarse Riferito limitatamente a: tutti i locali tranne il secondo locale principale
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: secondo locale principale
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: secondo locale principale

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppi a battente materiale: ferro protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Infissi Locali principali e primo locale secondario
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppi a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Ingresso secondo locale secondario e locale deposito-cantina
Manto di copertura	materiale: Pavimento coibentazione: guaina bituminosa condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Copertura del secondo locale principale e del secondo locale secondario che rappresentano il terrazzo

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: secondo locale principale, primo locale secondario e locale deposito-cantina
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: primo locale principale e secondo locale secondario

Impianti:

Elettrico	tipologia: cavi a vista e/o sottotraccia condizioni: scarse Riferito limitatamente a: secondo locale principale e locali secondari
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005. La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": Per il computo

della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 1. 100% delle superfici calpestabili; 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne esclusive; 3. 50% delle superfici delle pareti esterne in comune. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 1. 25% dei balconi e terrazze scoperti; 2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 3. 35% dei patii e porticati; 4. 60% delle verande; 5. 15% dei giardini di appartamento; 6. 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Primo locale principale	sup lorda di pavimento	145,00	1,00	145,00
Secondo Locale Principale	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
Primo locale secondario	sup lorda di pavimento	25,00	0,20	5,00
Secondo locale secondario	sup lorda di pavimento	29,00	0,20	5,80
Locale deposito-cantina	sup lorda di pavimento	40,00	0,20	8,00
		419,00		343,80

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE**

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 71 part.ile 55, 72, 75, 306, 308, 315. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta in parte ad aree di accesso e di servizio per il centro aziendale individuato con il Lotto n.4, per una superficie complessiva di circa 0.85 ha, ed in parte è destinato ad orto-giardino, per una superficie complessiva di circa 0.3 h.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.531,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente medio impasto

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia colturale moltiplicata per un indice marcantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Orto	sup lorda di pavimento	3.000,00	1,00	3.000,00
Aree di servizio-Incolto	sup lorda di pavimento	8.531,00	1,00	8.531,00
		11.531,00		11.531,00

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA**

Il compendio immobiliare distinto come corpo F del Lotto 4 è costituito da un capannone principale con relativo piazzale esterno parzialmente coperto da una tettoia. Esso è situato in agro del Comune di Montescaglioso in C.Da S. Vito, e censito in catasto al Fg. 71 Part.IIa 303 sub 1. Il bene è completamente recintato con muri perimetrali in calcestruzzo ed è accessibile mediante un cancello principale carrabile ed uno pedonale. In aggiunta è possibile accedere al capannone principale mediante una porta secondaria esterna di sicurezza.

Con riferimento all'area esterna a servizio del capannone, essa si presenta con una forma poligonale irregolare. In particolare oltre al lato di acceso, essa è delimitata per due lati dal magazzino di cui al corpo G del presente Lotto, su altri due lati dal capannone principale, mentre i restanti lati sono delimitati da una parete in calcestruzzo ad altezza variabile. L'area del piazzale occupa complessivamente una superficie di circa 3520 mq rivestita da pavimentazione industriale in c.a., e si suddivide in una porzione scoperta di superficie pari a circa 2860 mq, adibita al transito dei mezzi ed accantonamento mezzi/materiali, ed una porzione coperta di superficie pari a circa 700 mq. La porzione di area esterna coperta è sovrastata da una tettoia metallica, con struttura in profilati in acciaio e copertura con pannelli sandwich, che per un lato è parzialmente adiacente al capannone principale e per l'altro lato adiacente alla parete perimetrale in c.a.. La

porzione di area al di sotto della tettoia metallica è adibita al ricovero dei mezzi e deposito attrezzature. Al di sotto della tettoia metallica sono inoltre presenti una zona con serbatoi interrati di gasolio con annesso locale di servizio ed una zona occupata dal piano di carico a servizio della cella frigorifera del capannone e dagli apparecchi dell'impianto refrigerante. Il capannone principale si sviluppa su due livelli ed è realizzato con struttura portante in c.a. prefabbricato e tamponature esterne costituite da pannelli prefabbricati orizzontali in c.a.. Il piano terra del capannone occupa complessivamente una superficie di circa 1547 mq ed è suddiviso in vari ambienti. Vi è una zona adibita alla lavorazione dei prodotti agricoli di superficie pari a circa 1000 mq; una zona adibita a cella frigorifera costituita da 2 celle di superficie pari circa 65 mq, una cella con superficie di circa 100 mq, ed una anti-cella con relativo piano di carico di superficie pari a circa 108 mq; una zona adibita a servizi con ingresso principale, un disimpegno, 2 uffici, servizi igienici con spogliatoio ed un deposito+sottoscala, con superficie complessiva pari a circa 168 mq. Il primo livello del capannone si sviluppa al di sopra dell'area servizi del piano terra, occupando solo una porzione della struttura per una superficie complessiva di circa 168 mq. Il primo livello è accessibile mediante una rampa di scale singola che si sviluppa a partire dall'ingresso principale al piano terra. Al primo livello sono presenti un disimpegno, n. 4 uffici, un archivio ed un bagno. Con riferimento ad infissi e rifiniture, per la zona adibita alla lavorazione dei prodotti agricoli al piano terra sono presenti 2 porte di sicurezza in acciaio, un portone con serranda in pvc, finestre a nastro in vetro ed alluminio e pavimentazione industriale in c.a. Nella cella frigorifera è presente una pavimentazione industriale e due portoni per baie di carico con serrande coibentate. Nella zona adibita a servizi al piano terra è presente una pavimentazione in gres con rivestimenti in piastrelle nei bagni, finestre a nastro in acciaio ed alluminio, infissi in legno (ad eccezione del portone principale in vetro e alluminio). I divisori e le controsoffittature presenti sono realizzati in cartongesso e risultano completi di intonaco e pittura ad eccezione di pochi elementi ancora al grezzo. Al primo piano è presente una pavimentazione in gres con rivestimenti in piastrelle nel bagno, finestre a nastro in acciaio ed alluminio, mentre mancano le porte di accesso ai vari ambienti essendo presenti solo i controtelai in legno. I divisori e le controsoffittature presenti sono realizzati in cartongesso e risultano in parte completi di intonaco e pittura ed in parte ancora al grezzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10.207,00**

E' posto al piano: Terra-Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 7

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Con riferimento allo stato di conservazione il capannone appare inutilizzato da qualche anno con evidenti macchie di umidità sui divisori in cartongesso soprattutto al primo livello. Le restanti aree del capannone risultano avere uno stato di conservazione buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: Copertura capannone

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **pannelli sandwich** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: copertura tettoia esterna in acciaio

Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili Riferito limitatamente a: fondazioni capannone
Fondazioni	tipologia: plinti isolati materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili Riferito limitatamente a: fondazioni tettoia in acciaio
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone Riferito limitatamente a: scale di collegamenti piano terra primo livello capannone
Solai	tipologia: solaio alveolare condizioni: buone Riferito limitatamente a: solaio calpestio uffici secondo livello capannone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: polastri capannone
Strutture verticali	materiale: acciaio condizioni: buone Riferito limitatamente a: pilastri tettoia esterna
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: travi portanti capannone
Travi	materiale: acciaio condizioni: buone Riferito limitatamente a: travi copertura in acciaio
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Cancello carrabile
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica e manuale condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Cancello pedonale
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Finestre capannone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Porte zona servizi piano terra
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: pannelli coibentati condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porte celle frigorifere
Pareti esterne	materiale: pannelli orizzontali prefabbricati coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone Riferito limitatamente a: rivestimento capannone
Pavim. Esterna	materiale: pavimentazione industriale in c.a. condizioni: buone Riferito limitatamente a: Pavimentazione area esterna scoperta e coperta
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione industriale condizioni: buone Riferito limitatamente a: pavimentazione area di lavorazione prodotti e cella frigorifera
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: pavimentazione area servizi al piano terra e pavimentazione al primo livello capannone
Plafoni	materiale: tubi al neon condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Illuminazione piano terra capannone
Plafoni	materiale: neon in controsoffitto sospeso in cartongesso condizioni:

scarse

Portone di ingresso	Riferito limitatamente a: illuminazione primo livello capannone tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	Riferito limitatamente a: Portone principale tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
Portone di ingresso	Riferito limitatamente a: Uscite di sicurezza tipologia: portone sezionale industriale materiale: pannelli coibentati accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	Riferito limitatamente a: Portone sezionale carrabile ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	Riferito limitatamente a: rivestimenti servizi igienici capannone posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di gr?s condizioni: buone
	Riferito limitatamente a: scale di collegamenti piano terra primo livello capannone

Impianti:

Elettrico	tipologia: cavi a vista e/o sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Energia solare	tipologia: celle fotovoltaiche utilizzazione: energia elettrica per attività produttiva condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Impianto su copertura capannone
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: pozzo perdente ispezionabilità : scarsa conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ventilazione	tipologia: per estrazione ed immissione condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: Secondo livello uffici capannone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007

Impianto a norma	SI
------------------	----

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005. La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 1. 100% delle superfici calpestabili; 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne esclusive; 3. 50% delle superfici delle pareti esterne in comune. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 1. 25% dei balconi e terrazze scoperti; 2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 3. 35% dei patii e porticati; 4. 60% delle verande; 5. 15% dei giardini di appartamento; 6. 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	sup lorda di pavimento	1.547,00	1,00	1.547,00

bili

Solai tipologia: **soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **finestra a nastro fissa** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **guaina bituminosa** coibentazione: **inesistente** condizioni: **non ispezionabile**

Pareti esterne materiale: **pannelli orizzontali prefabbricati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **tubi al neon** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **serrande a rullo** materiale: **PVC** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **cavi a vista e/o sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Energia solare tipologia: **celle fotovoltaiche** utilizzazione: **energia elettrica per attività produttiva** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2008
Impianto a norma	SI

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005. La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 1. 100% delle superfici calpestabili; 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne esclusive; 3. 50% delle superfici delle pareti esterne in comune. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 1. 25% dei balconi e terrazze scoperti; 2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 3. 35% dei patii e porticati; 4. 60% delle verande; 5. 15% dei giardini di appartamento; 6. 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	250,00	1,00	250,00
Area	sup lorda di pavimento	250,00	1,00	250,00
		500,00		500,00

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **H CABINA ELETTRICA**

Il compendio immobiliare distinto come corpo H del Lotto 4 è costituito da una cabina elettrica di gestione dell'impianto fotovoltaico localizzato sui corpi F e G del Lotto n.4. La cabina è situata in agro del Comune di Montescaglioso in C.Da S. Vito, e censito in catasto al Fg. 71 Part.IIa 307 sub 1 in adiacenza al Corpo F. Il locale si sviluppa su di un unico livello ed è realizzato con struttura portante in c.a. intelaiata gettata in opera e copertura piana. Attualmente il locale è destinato a cabina ENEL ed occupa complessivamente una superficie pari a circa 67 mq suddivisa in tre ambienti con altrettanti ingressi indipendenti: il primo locale è adibito alla fornitura elettrica, il secondo locale contiene le apparecchiature di misura e il terzo locale contiene i trasformatori e le apparecchiature dell'impianto fotovoltaico. L'immobile è accessibile dall'esterno mediante tre ingressi indipendenti in lamiera verniciata provvisti di aperture di areazione, Con riferimento ad infissi e rifiniture, sono presenti finestre di areazione in lamiera, pavimentazione industriale in c.a. Le superfici interne ed esterne sono rifinite con intonaco e pitturazione.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.6

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in un discreto stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta fissa** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **guaina bituminosa** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **non ispezionabile**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **pavimentazione industriale** condizioni: **da demolire**

Plafoni materiale: **tubi al neon** condizioni: **da demolire**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Scale posizione: **esterna** rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **cavi a vista e/o sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005. La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 1. 100% delle superfici calpestabili; 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne esclusive; 3. 50% delle superfici delle pareti esterne in comune. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 1. 25% dei balconi e terrazze scoperti; 2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 3. 35% dei patii e porticati; 4. 60% delle verande; 5. 15% dei giardini di appartamento; 6. 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
Area	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
		130,00		130,00

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

La valutazione del bene oggetto di stima è effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Il procedimento di stima scelto è di tipo sintetico comparativo monoparametrico. Il bene oggetto di stima è confrontato con beni simili di cui si conoscono i prezzi. Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) definiti dalla Regione Basilicata per l'annualità 2018, tenendo conto della loro ubicazione, della destinazione colturale e superficie effettiva rilevata in

fase di sopralluogo. Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati si è proceduto mediante le seguenti fasi: Determinazione della consistenza dell'unità immobiliare; determinazione del valore unitario ordinario; definizione di eventuali coefficienti di differenziazione; definizione del valore unitario applicabile; eventuali aggiunte e detrazioni; calcolo del più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE. Fabbricato [X]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 3.500,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.400,00.

Il valore del bene è determinato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione, trattandosi di un locale in stato collabente. Il valore di trasformazione è definito dalla differenza tra il valore del bene trasformato e le spese necessarie per la trasformazione. Il valore del bene trasformato è determinato sulla base di una stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene. Sulla base della localizzazione del bene, del suo stato di conservazione e della sua posizione nel fabbricato, si è ritenuto ragionevole assumere un valore unitario pari a 180 €/mq. Le spese necessarie alla trasformazione sono state computate in misura pari a 140€/mq di superficie commerciale per un importo complessivo pari a: 4900 €. Il valore determinato è stato in fine mediato con una stima sintetica a vista dell'intero corpo, effettuata sulla base delle caratteristiche di semplicità del bene. Il valore definito per la stima a vista è pari a 3500 €.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	35,00	€ 180,00	€ 6.300,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 3.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.300,00
Spese di Trasformazione detrazione di € 4900.00			€ -4.900,00
Valore corpo			€ 2.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.450,00

B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 8.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.188,40.

Il valore del bene è determinato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione, trattandosi di un locale in stato collabente. Il valore di trasformazione è definito dalla differenza tra il valore del bene trasformato e le spese necessarie per la trasformazione. Il valore del bene trasformato è determinato sulla base di una stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene. Sulla base della localizzazione del bene, del suo stato di conservazione e della sua posizione nel fabbricato, si è ritenuto ragionevole assumere un valore unitario pari a 180 €/mq. Le spese necessarie alla trasformazione sono state computate in misura pari a 140€/mq di superficie commerciale per un importo complessivo pari a: 7600 €. Il valore determinato è stato in fine mediato con una stima sintetica

a vista dell'intero corpo, effettuata sulla base delle caratteristiche di semplicità del bene. Il valore definito per la stima a vista è pari a 8000 €.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	44,00	€ 180,00	€ 7.920,00
Pollaio	6,60	€ 180,00	€ 1.188,00
Aia Scoperta	2,50	€ 180,00	€ 450,00
Aia Scoperta	1,28	€ 180,00	€ 230,40
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 8.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.788,40
Spese di Trasformazione detrazione di € 7600.00			€ -7.600,00
Valore corpo			€ 5.094,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.094,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.094,20

C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 45.002,00.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene. Sulla base della localizzazione del bene, del suo stato di conservazione e della sua posizione nel fabbricato, si è ritenuto ragionevole assumere un valore unitario pari a 360 €/mq. Al valore ottenuto sono state sottratte le spese necessarie al completamento del sottotetto computate a corpo in misura pari a € 16000.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	110,00	€ 360,00	€ 39.600,00
Veranda Terrazzo	8,75	€ 360,00	€ 3.150,00
Veranda Terrazzo	25,50	€ 360,00	€ 9.180,00
Sottotetto	25,20	€ 360,00	€ 9.072,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.002,00
Opere completamento sottotetto detrazione di €			€ 0,00
Opere completamento sottotetto detrazione di € 16000.00			€ -16.000,00
Valore corpo			€ 45.002,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.002,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.002,00

D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.570,00.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene. Sulla base della localizzazione del bene, del suo stato di conservazione e della sua posizione nel fabbricato, si è ritenuto ragionevole assumere un valore unitario pari a 150 €/mq. Al valore ottenuto sono state sottratte le spese necessarie al completamento e/o al ripristino delle condizioni di ordinarietà degli immobili stimate per una spesa pari a 20000€.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Primo locale principale	145,00	€ 150,00	€ 21.750,00

Secondo Locale Principale	180,00	€ 150,00	€ 27.000,00
Primo locale secondario	5,00	€ 150,00	€ 750,00
Secondo locale secondario	5,80	€ 150,00	€ 870,00
Locale deposito-cantina	8,00	€ 150,00	€ 1.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.570,00
Ammodernamento detrazione di € 20000.00			€ -20.000,00
Valore corpo			€ 31.570,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.570,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.570,00

E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.297,17.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 700 €/ha per la porzione di terreno incolto ed un valore unitario pari a 19000 €/ha per la porzione di terreno destinata ad orto. La presenza di un diritto di superficie sulle particelle 306,308 e 315 è stato trascurato nella stima in quanto tale diritto è stato concesso in forma gratuita e non vi sono strutture realizzate su tali aree.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Orto	3.000,00	€ 1,90	€ 5.700,00
Aree di servizio-Incolto	8.531,00	€ 0,07	€ 597,17
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.297,17
Valore corpo			€ 6.297,17
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.297,17
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.297,17

F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 385.007,93, Altro Metodo di Valorizzazione.

Il criterio di stima considerato per la Valutazione del Valore del fondo Vf= Valore area + Valore immobile è quello del più probabile valore di mercato mediante una stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametri di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene, Valori Agricoli Medi della Regione Basilicata 2018. Sulla base della localizzazione del bene, del suo stato di conservazione e della sua posizione, si è ritenuto ragionevole assumere un valore unitario pari a 180 €/mq. Per la valutazione del valore dell'area è stato assunto un valore unitario pari a 700 €/ha assumendo il terreno come incolto. Si considera inoltre, un aggiustamento del valore determinato del 15% dovuto alla presenza di una cella frigorifera industriale e un impianto fotovoltaico sulla copertura del capannone, ed una detrazione del 5% per le spese relative al completamento delle finiture all'interno dell'opificio.

Il debitore è proprietario dell'area su cui ricade l'immobile ed ha concesso a titolo gratuito un diritto di superficie di durata trentennale a partire dal 08/05/2007. Pertanto l'oggetto della stima è la valutazione del diritto del concedente. Il valore del diritto del concedente (Vdc) cor-

risponderà al valore del fondo $V_f = \text{Valore area} + \text{Valore Immobile}$ al momento dell'estinzione del rapporto, scontato di tanti anni n quant'è la durata residua della concessione, cioè: $V_{dc} = V_f \times 1/q^n$ Considerando un saggio di capitalizzazione del 5%, la durata residua della concessione pari a 17 anni, ed il valore del fondo risultato pari a €385007.93 (valutato come descritto nei criteri di stima) si è ottenuto un valore (arrotondato) del diritto del concedente pari a € 168000.00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone	1.547,00	€ 180,00	€ 278.460,00
Piazzale	286,00	€ 180,00	€ 51.480,00
Tettoia	105,00	€ 180,00	€ 18.900,00
Suolo	5.100,00	€ 0,70	€ 3.570,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 352.410,00
Cella Frigorifera - impianto fotovoltaico aumento del 15.00%			€ 52.861,50
Ultimazione finiture e Ripristini detrazione del 5.00%			€ -20.263,58
Valore corpo			€ 168.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.000,00

G MAGAZZINO. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.692,50, Altro Metodo di Valorizzazione.

Il criterio di stima considerato per la Valutazione del Valore del fondo $V_f = \text{Valore area} + \text{Valore immobile}$ è quello del più probabile valore di mercato mediante una stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametri di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene, Valori Agricoli Medi della Regione Basilicata 2018. Sulla base della localizzazione del bene, del suo stato di conservazione e della sua posizione, si è ritenuto ragionevole assumere un valore unitario pari a 180 €/mq. Per la valutazione del valore dell'area è stato assunto un valore unitario pari a 700 €/ha assumendo il terreno come incolto. Si considera inoltre, un aggiustamento del valore del 10% per la presenza di un impianto fotovoltaico sulla copertura del magazzino.

Il debitore è proprietario dell'area su cui ricade l'immobile ed ha concesso a titolo gratuito un diritto di superficie di durata trentennale a partire dal 08/05/2007. Pertanto l'oggetto della stima è la valutazione del diritto del concedente. Il valore del diritto del concedente (V_{dc}) risponderà al valore del fondo $V_f = \text{Valore area} + \text{Valore Immobile}$ al momento dell'estinzione del rapporto, scontato di tanti anni n quant'è la durata residua della concessione, cioè: $V_{dc} = V_f \times 1/q^n$ Considerando un saggio di capitalizzazione del 5%, la durata residua della concessione pari a 17 anni, ed il valore del fondo risultato pari a €49692.5 (valutato come descritto nei criteri di stima) si è ottenuto un valore (arrotondato) del diritto del concedente pari a € 21700.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	250,00	€ 180,00	€ 45.000,00
Area	250,00	€ 0,70	€ 175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.175,00
Impianto Fotovoltaico aumento del 10.00%			€ 4.517,50
Valore corpo			€ 21.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.700,00

H CABINA ELETTRICA. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.745,50, Altro Metodo di Valorizzazione.

Il criterio di stima considerato per la Valutazione del Valore del fondo Vf= Valore area + Valore immobile è quello del più probabile valore di mercato mediante una stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametri di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene, Valori Agricoli Medi della Regione Basilicata 2018. Sulla base della localizzazione del bene, del suo stato di conservazione e della sua posizione, si è ritenuto ragionevole assumere un valore unitario pari a 180 €/mq. Per la valutazione del valore dell'area è stato assunto un valore unitario pari a 700 €/ha assumendo il terreno come incolto.

Il debitore è proprietario dell'area su cui ricade l'immobile ed ha concesso a titolo gratuito un diritto di superficie di durata trentennale a partire dal 08/05/2007. Pertanto l'oggetto della stima è la valutazione del diritto del concedente. Il valore del diritto del concedente (Vdc) corrisponderà al valore del fondo Vf =Valore area + Valore Immobile al momento dell'estinzione del rapporto, scontato di tanti anni n quant'è la durata residua della concessione, cioè: $Vdc = Vf \times 1/q^n$ Considerando un saggio di capitalizzazione del 5%, la durata residua della concessione pari a 17 anni, ed il valore del fondo risultato pari a € 11745.5 (valutato come descritto nei criteri di stima) si è ottenuto un valore (arrotondato) del diritto del concedente pari a € 5100.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	65,00	€ 180,00	€ 11.700,00
Area	65,00	€ 0,70	€ 45,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.745,50
Valore corpo			€ 5.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE	Fabbricato [X]	35,00	€ 2.450,00	€ 2.450,00
B UNITA COLLABENTE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE 2		54,38	€ 5.094,20	€ 5.094,20
C ABITAZIONE ADIACENTE CENTRO AZIENDALE	Abitazione di tipo economico [A3]	169,45	€ 45.002,00	€ 45.002,00
D DEPOSITO ADIACENTE CENTRO AZIENDALE	Fabbricati per attività agricole [D10]	343,80	€ 31.570,00	€ 31.570,00
E AREE ADIACENTI CENTRO AZIENDALE	agricolo	11.531,00	€ 6.297,17	€ 6.297,17
F CAPANNONE PRINCIPALE, TETTOIA E CORTE ESTERNA	Fabbricati per attività agricole [D10]	7.038,00	€ 168.000,00	€ 168.000,00
G MAGAZZINO	Fabbricati per attività agricole	500,00	€ 21.700,00	€ 21.700,00

	[D10]			
H CABINA ELETTRICA	Opifici [D1]	130,00	€ 5.100,00	€ 5.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.832,00

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: € 274.381,37

Lotto: 005 - FOGLIO 67 TERRENI e IMPIANTI EOLICI

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A CABINE DI SERVIZIO.

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Note: Il debitore è proprietario per l'area. La particella 1088 deriva da un tipo mappale in cui veniva identificata come particella n. 418. Sul contratto di servitù è indicata la particella 418.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: [REDACTED] ditta priva di titolo legale reso pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 67, particella 1088, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 32

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 67, particella 1088, subalterno 2, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 58

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B CABINE DI SERVIZIO.

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Note: Il debitore è proprietario per l'area. La particella 1085 deriva da un tipo mappale in cui veniva identificata come particella n. 1054. Quest'ultima è stata generata dalla particella 458. Sul contratto di servitù è indicata la particella 1054.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: [REDACTED] ditta priva di titolo legale reso pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 67, particella 1085, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 73.20

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 67, particella 1085, subalterno 2, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 138

Identificativo corpo: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 420, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 7070, reddito dominicale: € 4.02, reddito agrario: € 2.56

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 450, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 21750, reddito dominicale: € 12.36, reddito agrario: € 7.86

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 460, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 6190, reddito dominicale: € 3.52, reddito agrario: € 2.24

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 43, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 9130, reddito dominicale: € 17.07, reddito agrario: € 9.50

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 385, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 11780, reddito dominicale: € 103.43, reddito agrario: € 54.75

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 449, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 12400, reddito dominicale: € 60.84, reddito agrario: € 32.02

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 1027, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 7050, reddito dominicale: € 34.59, reddito agrario: € 18.21

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 1028, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 0.88, reddito agrario: € 0.46

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 1032, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 15338, reddito dominicale: € 75.25, reddito agrario: € 39.61

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 1033, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 722, reddito dominicale: € 3.54, reddito agrario: € 1.86

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 1034, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 1670, reddito dominicale: € 8.19, reddito agrario: € 4.31

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 1035, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2025, reddito dominicale: € 9.94, reddito agrario: € 5.23

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 1087, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 10731, reddito dominicale: € 58.19, reddito agrario: € 33.25

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 1029, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 4062, reddito dominicale: € 2.31, reddito agrario: € 1.47

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 1030, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 56

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 1031, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 62, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.02

Note: La particella risulta al catasto terreni come pascolo cespugliato. Dal sopralluogo si è verificato che sulla particella insiste un fabbricato censito al catasto fabbricati fg 67 p.la 1031 categoria C2 con proprietà Eredi [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Eredi [REDACTED] proprietà dell'immobile e [REDACTED] er l'area., foglio 67, particella 1031, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 5, consistenza 40 mq, rendita € 78.50

Note: La particella risulta al catasto fabbricati come immobile come si è evinto dal sopralluogo. Fabbricato censito al catasto fabbricati fg 67 p.la 1031 categoria C2 con proprietà [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 1084, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 60413, reddito dominicale: € 34.32, reddito agrario: € 21.84

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo si è verificato che sulle particelle 1030 e 1031 insiste un immobile. La particella 1031 del foglio di mappa 67 risulta sia al catasto terreni come pascolo cespugliato, che come fabbricato al catasto fabbricati. E' presente un errore di denominazione al catasto fabbricati che in realtà si riferisce alla particella 1030. La particella 1030 risulta censita al catasto terreni come ente urbano, mentre risulta assente dal catasto fabbricati pur essendoci l'immobile presente. In ogni caso, il debitore è proprietario solo dell'area e non degli immobili presenti.

regolarizzazione planimetria ed identificazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 488, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 9795, reddito dominicale: € 24.46, reddito agrario: € 16.51
Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 489, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 11405, reddito dominicale: € 100.13, reddito agrario: € 53.01

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 490, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 15760, reddito dominicale: € 138.37, reddito agrario: € 73.25

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 491, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 24134, reddito dominicale: € 68.96, reddito agrario: € 44.86
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito. Il lotto è raggiungibile attraverso la Strada Statale 175 e la Strada Provinciale Montescaglioso-Bernalda. La zona in cui è situato il lotto è pianeggiante ed è caratterizzata da un utilizzo agricolo del suolo prettamente ortofrutticolo, con presenza di zone boschive limitrofe.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: BERNALDA.

Attrazioni paesaggistiche: METAPONTO.

Attrazioni storiche: MAGNA GRECIA -METAPONTO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A CABINE DI SERVIZIO

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT),

Occupato da [REDACTED]

Note: Costituzione di servitù di passaggio e di elettrodotto, cavidotto del 30/03/2012 repertorio n. 138668 raccolta n. 33032 (vedi allegato). Le cabine sono state realizzate a seguito di un contratto di costituzione di servitù di passaggio e di elettrodotto di cavidotto. Dal contratto si evince che le cabine sono cedute ad Enel tramite il concessionario [REDACTED]

Identificativo corpo: B CABINE DI SERVIZIO

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT),

Occupato da [REDACTED]

Note: Costituzione di servitù di passaggio e di elettrodotto, cavidotto e sorvolo del 05/04/2012 repertorio n. 138685 raccolta n. 33047 (vedi allegato). Le cabine sono state realizzate a seguito di un contratto di costituzione di servitù di passaggio e di elettrodotto di cavidotto e di sorvolo. Dal contratto si evince che le cabine sono cedute ad Enel tramite il concessionario [REDACTED]

Identificativo corpo: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

agricolo sito in Montescaglioso (MT),

Libero

Note: Parte del terreno ricadente sulle particelle 1087 (ex 481) è soggetto ad un contratto di servitù di passaggio e di elettrodotto e cavidotto del 30/03/2012 repertorio n. 138668 raccolta n. 33032 (vedi allegato). Parte del terreno ricadente sulle particelle 1084 (ex 1054, ex 458) è soggetto ad un contratto di servitù di passaggio e di elettrodotto e cavidotto e di sorvolo del 05/04/2012 repertorio n. 138685 raccolta n. 33047 (vedi allegato).

Identificativo corpo: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

agricolo sito in Montescaglioso (MT),

Libero

Note:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: A CABINE DI SERVIZIO

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: B CABINE DI SERVIZIO

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A CABINE DI SERVIZIO

sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B CABINE DI SERVIZIO

sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Dati precedenti relativi ai corpi: A CABINE DI SERVIZIO

Opifici [D1]

Dati precedenti relativi ai corpi: B CABINE DI SERVIZIO

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A CABINE DI SERVIZIO

Opifici [D1]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B CABINE DI SERVIZIO

agricolo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A CABINE DI SERVIZIO**

Il corpo oggetto di descrizione è costituito da due cabine elettriche di servizio in struttura prefabbricata, localizzate in agro del Comune di Montescaglioso in C.da S. Vito ed identificate in Catasto al Fg. 67, part.IIa 1088 (ex 418) sub 1 e 2, Cat. D/1 (opifici). In particolare, va segnalato che il debitore risulta proprietario solo dell'area sottostante le cabine. Le cabine sono state realizzate a seguito di un contratto di costituzione di servitù di passaggio e di elettrodotto di cavidotto. Dal contratto si evince che le cabine sono cedute ad Enel tramite il concessionario [REDACTED]

Di conseguenza, il sopralluogo e la successiva valutazione sono stati improntati sul suolo su cui insistono tali manufatti e non sul manufatto stesso. Difatti, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, le cabine di servizio sono state rilevate solo dall'esterno, anche perchè le cabine di servizio sono risultate chiuse ed accessibili solo da parte di personale qualificato, come indicato dalle segnalazioni di pericolo presenti. Complessivamente, il suolo su cui sono state realizzate le cabine di servizio del corpo oggetto di descrizione occupa una superficie pari a circa 30 mq.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area sotto manufatto	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **B CABINE DI SERVIZIO**

Il corpo oggetto di descrizione è costituito da due cabine elettriche di servizio in struttura prefabbricata, localizzate in agro del Comune di Montescaglioso in C.da S. Vito ed identificate in Catasto al Fg. 67, part.IIa 1085 (ex 1054) sub 1 e 2, Cat. D/1 (opifici). In particolare, va segnalato che il debitore risulta proprietario

solo dell'area sottostante le cabine. Le cabine sono state realizzate a seguito di un contratto di costituzione di servitù di passaggio, di elettrodotto di cavidotto e di sorvolo. Dal contratto si evince che le cabine sono cedute ad Enel tramite il concessionario [REDACTED]. Di conseguenza, il sopralluogo e la successiva valutazione sono stati improntati sul suolo su cui insistono tali manufatti e non sul manufatto stesso. Difatti, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, le cabine di servizio sono state rilevate solo dall'esterno, anche perchè le cabine di servizio sono risultate chiuse ed accessibili solo da parte di personale qualificato, come indicato dalle segnalazioni di pericolo presenti. Complessivamente, il suolo su cui sono state realizzate le cabine di servizio del corpo oggetto di descrizione occupa una superficie pari a circa 30 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
area sotto manufatto	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI**

Il corpo C del Lotto n. 5 è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fig. 67 part.IIe: 420, 450, 460, 43, 385, 449, 1027, 1028, 1032,1033, 1034, 1035, 1087, 1029, 1030, 1031, 1084, 488, 489, 490, 491. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato in gran parte parte come seminativo irriguo per una superficie di circa 12.2 ha, in parte come bosco per una superficie di circa 10.5 ha, e in minor parte come servitù ed accesso alle cabine elettriche ed alla pale eolica di cui alle descrizioni dei corpi A, B, per una superficie di circa 0.45 ha. Ai fini della separazione della titolarità delle singole particelle, il corpo C del Lotto n. 5 è stato suddiviso nei corpi C1 e C2 in modo da separare le particelle intestate al [REDACTED] singolo [REDACTED] debitore. Con riferimento particolare al corpo C1, esso è censito in Catasto al Fig. 67 part.IIe: 420, 450, 460, 43, 385, 449, 1027, 1028, 1032,1033, 1034, 1035, 1087, 1029, 1030, 1031, 1084, e risulta destinato in parte come

seminativo irriguo per una superficie di circa 8 ha, in parte come bosco per una superficie di circa 8.6 ha, e in minor parte come servitù ed accesso alle cabine elettriche ed alla pale eolica di cui alle descrizioni dei corpi A, B, per una superficie di circa 0.45 ha. Per una superficie totale di circa Ha 17.05. Va evidenziato che catastalmente sulla particella 1031 è indicato un fabbricato, che in realtà occupa sia la particella 1030 che la particella 1031, altresì presente nell'istanza di pignoramento. Tuttavia va segnalato che il suddetto fabbricato non risulta di proprietà del debitore, il quale risulta esclusivamente proprietario dell'area al di sotto dello stesso, per complessivi 118 mq. La descrizione e la valutazione dei beni presenti insistenti sulle particelle 1030 e 1031 si limiteranno pertanto esclusivamente al terreno al di sotto dei fabbricati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170.629,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante il seminativo, odulata per i boschi

Tessitura prevalente di medio impasto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia colturale moltiplicata per un indice mercantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti. Per la porzione di terreno relativa alle particelle 1030 e 1031 occupate dagli immobili non di proprietà del debitore, per le quali il debitore risulta invece proprietario esclusivamente dell'area, il terreno è stato considerato e valorizzato come incolto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo Irriguo	sup lorda di pavimento	80.011,00	1,00	80.011,00
Incolto	sup lorda di pavimento	4.500,00	1,00	4.500,00
Bosco	sup lorda di pavimento	86.000,00	1,00	86.000,00
Terreno sotto particelle 1030 e 1031	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
		170.629,00		170.629,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI**

Il corpo C del Lotto n. 5 è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 67 part.ile: 420, 450, 460, 43, 385, 449, 1027, 1028, 1032,1033, 1034, 1035, 1087, 1029, 1030, 1031, 1084, 488, 489, 490, 491. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato in gran parte parte come seminativo irriguo per una superficie di circa 12.2 ha, in parte come bosco per una superficie di circa 10.5 ha, e in minor parte come servitù ed accesso alle cabine elettriche ed alla pale eolica di cui alle descrizioni dei corpi A, B, per una superficie di circa 0.45 ha. Ai fini della separazione della titolarità delle singole particelle, il corpo C del Lotto n. 5 è stato suddiviso nei corpi C1 e C2 in modo da separare le particelle intestate al singolo debitore.
Con riferimento particolare al corpo C2, esso è censito in catasto al Fg. 67 part.ile 488, 489, 490, 491, e risulta destinato in parte come seminativo irriguo per una superficie di circa 4.2 ha ed in parte come bosco per una superficie di circa 1.9 ha, per una superficie totale di circa Ha 6.10.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietàCod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **61.094,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante il seminativo, odulata per i boschi

Tessitura prevalente di medio impasto

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia culturale moltiplicata per un indice mercantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo Irriguo	sup lorda di pavimento	42.094,00	1,00	42.094,00
Bosco	sup lorda di pavimento	19.000,00	1,00	19.000,00
		61.094,00		61.094,00

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

La valutazione del bene oggetto di stima è effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Il procedimento di stima scelto è di tipo sintetico comparativo monoparametrico. Il bene oggetto di stima è confrontato con beni simili di cui si conoscono i prezzi. Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) definiti dalla Regione Basilicata per l'annualità 2018, tenendo conto della loro ubicazione, della destinazione colturale e superficie effettiva rilevata in fase di sopralluogo.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:**A CABINE DI SERVIZIO. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2,10.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stata stimata la superficie su cui insistono le cabine elettriche, pari a circa 30 mq, ed è stato assunto un valore unitario del terreno pari a 700 €/ha assumendo il terreno come incolto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area sotto manufatto	30,00	€ 0,07	€ 2,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2,10
Valore corpo			€ 2,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 2,10

B CABINE DI SERVIZIO. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2,10.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stata stimata la superficie su cui insistono le cabine elettriche, pari a circa 30 mq, ed è stato assunto un valore unitario del terreno pari a 700 €/ha assumendo il terreno come incolto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area sotto manufatto	30,00	€ 0,07	€ 2,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2,10
Valore corpo			€ 2,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 2,10

C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 195.344,16.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 700 €/ha per la porzione di terreno incolta, un valore unitario pari a 19000 €/ha per

la porzione di terreno destinata a seminativo irriguo ed un valore unitario pari a 5000€/he per la porzione di terreno destinata a bosco. Per la porzione di terreno relativa alle particelle 1030 e 1031 occupate dagli immobili non di proprietà del debitore, per le quali il debitore risulta invece proprietario esclusivamente dell'area, il terreno è stato considerato e valorizzato come incolto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo Irriguo	80.011,00	€ 1,90	€ 152.020,90
Incolto	4.500,00	€ 0,07	€ 315,00
Bosco	86.000,00	€ 0,50	€ 43.000,00
Terreno sotto particelle 1030 e 1031	118,00	€ 0,07	€ 8,26
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 195.344,16
Valore corpo			€ 195.344,16
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 195.344,16
Valore complessivo diritto e quota			€ 195.344,16

C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.478,60.

Il criterio di stima impiegato è la stima sistetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 19000 €/ha per la porzione di terreno destinata a seminativo irriguo ed un valore unitario pari a 5000€/he per la porzione di terreno destinata a bosco.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo Irriguo	42.094,00	€ 1,90	€ 79.978,60
Bosco	19.000,00	€ 0,50	€ 9.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.478,60
Valore corpo			€ 89.478,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.478,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.478,60

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A CABINE DI SERVIZIO	Opifici [D1]	30,00	€ 2,10	€ 2,10
B CABINE DI SERVIZIO	Opifici [D1]	30,00	€ 2,10	€ 2,10
C1 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI	agricolo	170.629,00	€ 195.344,16	€ 195.344,16
C2 TERRENI ADIACENTI IMPIANTI EOLICI	agricolo	61.094,00	€ 89.478,60	€ 89.478,60

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
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:

€ 284.326,96

Lotto: 006 - FOGLIO 67 TERRENI

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 402, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 29260, reddito dominicale: € 56.92, reddito agrario: € 33.3

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 403, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2420, reddito dominicale: € 11.87, reddito agrario: € 6.25

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 404, qualità PASCOLO CESPUGLIATO, classe 2, superficie catastale 9640, reddito dominicale: € 5.48, reddito agrario: € 3.49

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 422, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 890, reddito dominicale: € 7.81, reddito agrario: € 4.14

Identificativo corpo: B UNITA' COLLABENTE.

Fabbricato [X] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 67, particella 1079, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria F/2
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C SEMINATIVO.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 444, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 8500, reddito dominicale: € 59.78, reddito agrario: € 27.11

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 831, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 4520, reddito dominicale: € 22.18, reddito agrario: € 11.67

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificativo corpo: D VIGNETO E BOSCO.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 448, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 18490, reddito dominicale: € 12.91, reddito agrario: € 13.89

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 555, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 10750, reddito dominicale: € 149.90, reddito agrario: € 55.52

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 556, qualità VIGNETO, classe 1, superficie catastale 17505, reddito dominicale: € 196.88, reddito agrario: € 80.63

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 241, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 8840, reddito dominicale: € 31.77, reddito agrario: € 21.34

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 400, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 10970, reddito dominicale: € 42.49, reddito agrario: € 25.49

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 401, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 9960, reddito dominicale: € 70.25, reddito agrario: € 38.14

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 405, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 5775, reddito dominicale: € 4.18, reddito agrario: € 4.77

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 406, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 4330, reddito dominicale: € 3.13, reddito agrario: € 3.58

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 67, particella 554, qualità PASCOLO ARB, classe 2, superficie catastale 14600, reddito dominicale: € 10.56, reddito agrario: € 12.06

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito. Il lotto è raggiungibile attraverso la Strada Statale 175 e la Strada Provinciale Montescaglioso-Bernalda. La zona in cui è situato il lotto è pianeggiata ed è caratterizzata da un utilizzo agricolo del suolo prettamente ortofrutticolo, con presenza di zone boschive limitrofe.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: BERNALDA.

Attrazioni paesaggistiche: METAPONTO.

Attrazioni storiche: MAGNA GRECIA -METAPONTO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero**

Identificativo corpo: B UNITA' COLLABENTE

**Fabbricato [X] sito in Montescaglioso (MT),
Libero**

**Identificativo corpo: C SEMINATIVO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero**

**Identificativo corpo: D VIGNETO E BOSCO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero**

**Identificativo corpo: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a matera in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a matera in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: B UNITA' COLLABENTE

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a matera in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: C SEMINATIVO

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a matera in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: D VIGNETO E BOSCO

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a matera in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: B UNITA' COLLABENTE
sito in Montescaglioso (MT),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C SEMINATIVO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D VIGNETO E BOSCO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Fabbricato [X]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Essendo l'immobile situato in una zona esterna al centro urbano e realizzato in data antecedente il 1967, è possibile ritenere legittima la realizzazione dell'opera

Dati precedenti relativi ai corpi: B UNITA' COLLABENTE

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C SEMINATIVO

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D VIGNETO E BOSCO

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Fabbricato [X]

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Essendo l'immobile situato in una zona esterna al centro urbano e realizzato in data antecedente il 1967, è possibile ritenere legittima la realizzazione dell'opera

Dati precedenti relativi ai corpi: B UNITA' COLLABENTE

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C SEMINATIVO

agricolo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: D VIGNETO E BOSCO

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO**

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 67 part.ile: 402, 403, 404, 422, 241, 400, 401, 405, 406, 554. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato in parte come seminativi, attualmente incolti da più di due anni, per una superficie di circa 2.65 ha, ed in parte come bosco per una superficie di circa 7.2 ha. Ai fini della separazione della titolarità delle singole particelle, il corpo A del Lotto n. 6 è stato suddiviso nei corpi A1 e A2 in modo da separare le particelle intestate al singolo debitore. Con riferimento particolare al corpo A1, esso è censito in Catasto al Fg. 67 part.ile 402, 403, 404, 422, e risulta destinato parte a seminativo, attualmente incolto da più di due anni, per una superficie di circa 0.8 ha, ed in parte come bosco per una superficie di circa 3.4 ha.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42.210,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente medio impasto

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia colturale moltiplicata per un indice mercantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo Incolto	sup lorda di pavimento	8.210,00	1,00	8.210,00
Bosco	sup lorda di pavimento	34.000,00	1,00	34.000,00
		42.210,00		42.210,00

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **B UNITA' COLLABENTE**

Il compendio immobiliare distinto come corpo B del Lotto 6 è costituito da un immobile collabente sito in agro del Comune di Montescaglioso in C.da S. Vito, e censito in catasto al Fg. 67 Part.IIa 1079 sub 1. L'immobile oggetto di descrizione costituisce la metà parte di un fabbricato costituito dalle particelle 1078 e 1079, si sviluppa su di un unico livello ed occupa una superficie complessiva di circa 20 mq. La struttura portante dell'edificio è muratura portante con solai a volta. Allo stato dei luoghi l'immobile è in stato collabente ed appare essere stato ricavato dai ruderi di un antica chiesa storica. L'immobile è in completo stato di abbandono, con assenza di impianti, rivestimenti e di qualsiasi tipo di rifinitura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Antecedente il 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione precario è tale che una eventuale risuttur-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale Deposito	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C SEMINATIVO**

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 67 part.lla 444 e 831. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato in parte a seminativo, per una superficie di circa 1.1 ha ed in parte ad incolto produttivo per una superficie di circa 0.2 ha.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13.020,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente medio impasto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia colturale moltiplicata per un indice mercantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	sup lorda di pavimento	11.020,00	1,00	11.020,00
Incolto produttivo	sup lorda di pavimento	2.000,00	1,00	2.000,00
		13.020,00		13.020,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **D VIGNETO E BOSCO**

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 67 part.ile 448, 555, 556. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato in parte a vigneto di uva da vino a spalliera impiantata nel 2002 con sesto 1x2.50m, qualità sangiovese e montepulciano, per una superficie di circa 2.55 ha ed in parte a bosco per una superficie di circa 2.10 ha.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **46.745,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia leggermente acclive

Tessitura prevalente a medio impasto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia culturale moltiplicata per un indice mercantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vigneto	sup lorda di pavimento	25.500,00	1,00	25.500,00
Bosco	sup lorda di pavimento	21.245,00	1,00	21.245,00
		46.745,00		46.745,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO**

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg.

67 part.ile: 402, 403, 404, 422, 241, 400, 401, 405, 406, 554 Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato in parte come seminativi, attualmente incolti da più di due anni, per una superficie di circa 2.65 ha, ed in parte come bosco per una superficie di circa 7.2 ha. Ai fini della separazione della titolarità delle singole particelle, il corpo A del Lotto n. 6 è stato suddiviso nei corpi A1 e A2 in modo da separare le particelle intestate al singolo debitore. Con riferimento particolare al corpo A2, esso è censito in Catasto al Fg. 67 part.ile 241, 400, 401, 405, 406, 554, e risulta destinato parte a seminativo, attualmente incolto da più di due anni, per una superficie di circa 1.65 ha, ed in parte come bosco per una superficie di circa 3.8 ha.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **54.475,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente medio impasto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia colturale moltiplicata per un indice mercantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo Incolto	sup lorda di pavimento	16.475,00	1,00	16.475,00
Bosco	sup lorda di pavimento	38.000,00	1,00	38.000,00
		54.475,00		54.475,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene oggetto di stima è effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Il procedimento di stima scelto è di tipo sintetico comparativo monoparametrico. Il bene oggetto di stima è confrontato con beni simili di cui si conoscono i

prezzi. Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) definiti dalla Regione Basilicata per l'annualità 2018, tenendo conto della loro ubicazione, della destinazione colturale e superficie effettiva rilevata in fase di sopralluogo.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.747,00.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 10000 €/ha per la porzione di terreno destinata a seminativo asciutto, ridotta di un 30% (importo pari a 7000€/ha) per considerare i lavori necessari a rendere il seminativo nuovamente produttivo, ed un valore unitario pari a 5000€/ha per la porzione di terreno destinata a bosco.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo Incolto	8.210,00	€ 0,70	€ 5.747,00
Bosco	34.000,00	€ 0,50	€ 17.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.747,00
Valore corpo			€ 22.747,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.747,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.747,00

B UNITA' COLLABENTE. Fabbricato [X]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 800,00.

Il valore del bene è determinato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione, trattandosi di un locale in stato collabente. Il valore di trasformazione è definito dalla differenza tra il valore del bene trasformato e le spese necessarie per la trasformazione. Il valore del bene trasformato è determinato sulla base di una stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametri di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene. Sulla base della localizzazione del bene, del suo stato di conservazione e della sua posizione nel fabbricato, si è ritenuto ragionevole assumere un valore unitario pari a 180 €/mq. Le spese necessarie alla trasformazione sono state computate in misura pari a 140€/mq per un importo complessivo pari a 2800€. Il valore determinato è stato in fine mediato con una stima sintetica a vista dell'intero corpo, effettuata sulla base delle caratteristiche di semplicità del bene. Il valore definito per la stima a vista è pari a 2000 €.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale Deposito	20,00	€ 180,00	€ 3.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00
Costo di Trasformazione detrazione di € 2800.00			€ -2.800,00
Valore corpo			€ 1.400,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.400,00

C SEMINATIVO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.078,00.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 19000 €/ha per la porzione di terreno destinata a seminativo irriguo ed un valore unitario pari a 700 €/ha per la porzione di terreno destinata ad incolto produttivo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	11.020,00	€ 1,90	€ 20.938,00
Incolto produttivo	2.000,00	€ 0,07	€ 140,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 21.078,00
Valore corpo	€ 21.078,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 21.078,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.078,00

D VIGNETO E BOSCO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.622,50.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 20000 €/ha per la porzione di terreno destinata a vigneto ed un valore unitario pari a 5000 €/ha per la porzione di terreno destinata a bosco.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vigneto	25.500,00	€ 2,00	€ 51.000,00
Bosco	21.245,00	€ 0,50	€ 10.622,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 61.622,50
Valore corpo	€ 61.622,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 61.622,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 61.622,50

A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.532,50.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 10000 €/ha per la porzione di terreno destinata a seminativo asciutto, ridotta di un 30% (importo pari a 7000€/ha) per considerare i lavori necessari a rendere il seminativo nuovamente produttivo, ed un valore unitario pari a 5000€/ha per la porzione di terreno destinata a bosco.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo Incolto	16.475,00	€ 0,70	€ 11.532,50
Bosco	38.000,00	€ 0,50	€ 19.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 30.532,50
Valore corpo	€ 30.532,50

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 30.532,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 30.532,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A1 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO	agricolo	42.210,00	€ 22.747,00	€ 22.747,00
B UNITA' COLLABENTE	Fabbricato [X]	20,00	€ 1.400,00	€ 1.400,00
C SEMINATIVO	agricolo	13.020,00	€ 21.078,00	€ 21.078,00
D VIGNETO E BOSCO	agricolo	46.745,00	€ 61.622,50	€ 61.622,50
A2 SEMINATIVO INCOLTO E BOSCO	agricolo	54.475,00	€ 30.532,50	€ 30.532,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 100,00

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: **€ 137.280,00**

Lotto: 007 - FOGLIO 5-6 TERRENI E CABINA DI SERVIZIO

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A SEMINATIVI.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da Dogana

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 5, particella 20, qualità SEMINATIVO IR-RIGUO, classe U, superficie catastale 3110, reddito dominicale: € 26.51, reddito agrario: € 14.10

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 6, particella 9, qualità SEMINATIVO IR-RIGUO, classe U, superficie catastale 38940, reddito dominicale: € 341.88, reddito agrario: € 181.00

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 6, particella 10, qualità SEMINATIVO IR-RIGUO, classe U, superficie catastale 38892, reddito dominicale: € 341.46, reddito agrario: € 180.77

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 6, particella 35, qualità SEMINATIVO IR-RIGUO, classe U, superficie catastale 74724, reddito dominicale: € 656.06, reddito agrario: € 347.33

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 6, particella 129, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 52665, reddito dominicale: € 462.39, reddito agrario: € 244.79

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 6, particella 277, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 340, reddito dominicale: € 2.99, reddito agrario: € 1.58

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 6, particella 279, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 13, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.04

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 6, particella 281, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 3640, reddito dominicale: € 29.98, reddito agrario: € 15.87

Note: Sulla perticella 556 compare la sagoma di un edificio che non risulta presente negli archivi catastali e tantomeno in sito.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 6, particella 283, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 3306, reddito dominicale: € 29.03, reddito agrario: € 15.37

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 5, particella 276, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 4164, reddito dominicale: € 36.56, reddito agrario: € 19.35

Identificativo corpo: B CABINA DI SERVIZIO.

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da Dogana/Isca la rena

Note: Il debitore è proprietario per l'area. La particella 277 deriva da un tipo mappale in cui veniva identificata come particella n. 145. Quest'ultima è stata generata dalla particella 8. Sul contratto di servitù è indicata la particella 145.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Proprietà per l'area intestata al debitore. [REDACTED]

[REDACTED] possiede la proprietà superficiaria.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 277, subalterno 1, comune Montescaglioso, categoria D/1, rendita € 84

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è sito in agro di Montescaglioso, in c.da Dogana. Il lotto è raggiungibile attraverso la Strada Provinciale 3 (SP ex SS175). La zona in cui è situato il lotto è pianeggiata ed è caratterizzata da un utilizzo del suolo prettamente agricolo.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: BERNALDA.

Attrazioni paesaggistiche: METAPONTO.

Attrazioni storiche: MAGNA GRECIA -METAPONTO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A SEMINATIVI
agricolo sito in Montescaglioso (MT),**

Libero

Identificativo corpo: B CABINA DI SERVIZIO**Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT),****Occupato da** [REDACTED] **in qualità di proprietario dell'immobile**

Note: Costituzione di servitù di passaggio e di elettrodotto cavidotto. Le cabine sono state realizzate a seguito di un contratto di costituzione di servitù di passaggio e di elettrodotto di cavidotto. Dal contratto si evince che le cabine sono cedute ad Enel tramite il concessionario [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] scritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

Dati precedenti relativi ai corpi: A SEMINATIVI

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] scritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

Dati precedenti relativi ai corpi: B CABINA DI SERVIZIO

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A SEMINATIVI
sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B CABINA DI SERVIZIO

Opifici [D1] sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A SEMINATIVI

Opifici [D1]

Dati precedenti relativi ai corpi: B CABINA DI SERVIZIO

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A SEMINATIVI

Opifici [D1]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: B CABINA DI SERVIZIO

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

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da Dogana ed è censito in Catasto al Fg. 5 part.IIa 20 ed al Fg.6 part.IIe: 9, 10, 35, 129, 277, 279, 281, 283, 276. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato a seminativo irriguo per una superficie di circa 22ha.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **219.794,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente medio impasto

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia colturale moltiplicata per un indice mercantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo Irriguo	sup lorda di pavimento	219.794,00	1,00	219.794,00
		219.794,00		219.794,00

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **B CABINA DI SERVIZIO**

Il corpo oggetto di descrizione è costituito da una cabina elettrica di servizio in struttura prefabbricata, localizzata in agro del Comune di Montescaglioso in C.da Dogana ed identificata in Catasto al Fg. 5, part.IIa 277 (ex 145) sub 1 Cat. D/1 (opifici). In particolare, va segnalato che il debitore risulta proprietario solo dell'area sottostante le cabine. Le cabine sono state realizzate a seguito di un contratto di costituzione di servitù di passaggio, di elettrodotto di cavidotto e di sorvolo. Dal contratto si evince che le cabine sono cedute ad [REDACTED]

Di conseguenza, il sopralluogo e la successiva valutazione sono stati improntati sul suolo su cui insiste il manufatto e non sul manufatto stesso. Difatti, durante lo svolgimento delle operazioni peritali, la cabina di servizio è stata rilevata solo dall'esterno, anche perchè è risultata chiusa ed accessibile solo da parte di personale qualificato, come indicato dalle segnalazioni di pericolo presenti. Complessivamente, il suolo su cui sono insiste la cabina occupa una superficie pari a circa 16 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di ingombro in pianta delle cabine elettriche di servizio, moltiplicata per un indice mercantile unitario.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Incolto	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene oggetto di stima è effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Il procedimento di stima scelto è di tipo sintetico comparativo monoparametrico. Il bene oggetto di stima è confrontato con beni simili di cui si conoscono i prezzi. Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) definiti dalla Regione Basilicata per l'annualità 2018, tenendo conto della loro ubicazione, della destinazione colturale e superficie effettiva rilevata in fase di sopralluogo.

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

A SEMINATIVI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 417.608,60.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 19000 €/ha per la porzione di terreno destinata a seminativo irriguo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo Irriguo	219.794,00	€ 1,90	€ 417.608,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 417.608,60
Valore corpo			€ 417.608,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 417.608,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 417.608,60

B CABINA DI SERVIZIO. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1,12.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stata stimata la superficie su cui insiste la cabina elettrica, pari a circa 16 mq, ed è stato assunto un valore unitario del terreno pari a 700 €/ha assumendo il terreno come incolto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Incolto	16,00	€ 0,07	€ 1,12
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1,12
Valore corpo			€ 1,12
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1,12
Valore complessivo diritto e quota			€ 1,12

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A SEMINATIVI	agricolo	219.794,00	€ 417.608,60	€ 417.608,60
B CABINA DI SERVIZIO	Opifici [D1]	16,00	€ 1,12	€ 1,12

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 417.609,72**

Lotto: 008 - FOGLIO 65 SEMINATIVI

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 - Tutti gli immobili del presente lotto sono di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, che ha venduto con patto di riservato dominio al [REDACTED] detti immobili in data 27/11/2003 (per Notaio Giuliano Floridi, rep. 21770, racc. 10317, registrato a Roma il 11/12/2003 e trascritto a Matera il 30/12/2003 ai n.ri 13485/10949 vincolo trascritto a Matera il 30.12.2003 ai n.ri 13486/10950). Con verbale d'attestazione d'inadempimento di contratto del 18 Dicembre 2018 (per notaio Mercurio Paolo Dragonetti, repertorio n. 13949 raccolta n. 8928 annotato a Matera il 31.12.2018 ai numeri 11689 /11690 registro generale e 1082/1083 registro particolare), si è attestato l'inadempimento del [REDACTED] tale da determinare la risoluzione di diritto del medesimo contratto. Di conseguenza, il bene oggetto di stima risulta di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, come da documentazione sopra descritta. Essendo in essere un atto di Opposizione da parte di [REDACTED] sul pignoramento di tale lotto, le operazioni peritali di sopralluogo e di valutazione riportate sono state effettuate regolarmente in quanto il lotto risulta pignorato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A SEMINATIVI 1.****agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito**

Note: Tutti gli immobili del presente corpo sono di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, che ha venduto con patto di riservato dominio al [REDACTED] detti immobili in data 27/11/2003 (per Notaio Giuliano Floridi, rep. 21770, racc. 10317, registrato a Roma il 11/12/2003 e trascritto a Matera il 30/12/2003 ai n.ri 13485/10949 vincolo trascritto a Matera il 30.12.2003 ai n.ri 13486/10950). Con verbale d'attestazione d'inadempimento di contratto del 18 Dicembre 2018 (per notaio Mercurio Paolo Dragonetti, repertorio n. 13949 raccolta n. 8928 annotato a Matera il 31.12.2018 ai numeri 11689 /11690 registro generale e 1082/1083 registro particolare), si è attestato l'inadempimento del [REDACTED] tale da integrare, gli estremi per la risoluzione di diritto del medesimo contratto. Di conseguenza il bene oggetto di stima risulta di proprietà di [REDACTED]. Le operazioni peritali di sopralluogo e di valutazione sono state effettuate in data antecedente al deposito e vengono pertanto rendicontate.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietario fino al 18/12/2018

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] con sede in ROMA -

Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Piena proprietà a favore di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 82, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 73630, reddito dominicale: € 596.70, reddito agrario: € 317.52

Note: Proprietà per l'area intestata al debitore. La Società [REDACTED] con sede in Lucera [REDACTED] possiede il diritto di superficie.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 225, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 28605, reddito dominicale: € 110.80, reddito agrario: € 66.48

Identificativo corpo: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO.**agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito**

Note: Tutti gli immobili del presente corpo sono di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, che ha venduto con patto di riservato dominio a [REDACTED] detti immobili in data 27/11/2003 (per Notaio Giuliano Floridi, rep. 21770, racc. 10317, registrato a Roma il 11/12/2003 e trascritto a Matera il 30/12/2003 ai n.ri 13485/10949 vincolo trascritto a Matera il 30.12.2003 ai n.ri 13486/10950). Con verbale d'attestazione d'inadempimento di contratto del 18 Dicembre 2018 (per notaio Mercurio Paolo Dragonetti, repertorio n. 13949 raccolta n. 8928 annotato a Matera il 31.12.2018 ai numeri 11689 /11690 registro generale e 1082/1083 registro particolare), si è attestato l'inadempimento del debitore [REDACTED] tale da integrale, gli estremi per la risoluzione di diritto del medesimo contratto. Di conseguenza, il bene oggetto di stima risulta di proprietà di [REDACTED] operazioni peritali di sopralluogo e di valutazione sono state effettuate in data antecedente al deposito e vengono pertanto rendicontate.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED]**

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietario fino al 18/12/2018

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] con sede in ROMA -

Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Piena proprietà a favore di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 6, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 80010, reddito dominicale: € 629.66, reddito agrario: € 335.87

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 507, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 8250, reddito dominicale: € 72.43, reddito agrario: € 38.35

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 508, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 17457, reddito dominicale: € 153.27, reddito agrario: € 81.14

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 539, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 66029, reddito dominicale: € 323.96, reddito agrario: € 170.51

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 540, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 3838, reddito dominicale: € 18.83, reddito agrario: € 9.91

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 541, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 134, reddito dominicale: € 0.66, reddito agrario: € 0.35

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 542, qualità SEMINATIVO,

classe 3, superficie catastale 2799, reddito dominicale: € 13.73, reddito agrario: € 7.23

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 543, qualità PASCOLO ARB, classe 3, superficie catastale 418, reddito dominicale: € 0.24, reddito agrario: € 0.24

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 544, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 2217, reddito dominicale: € 10.88, reddito agrario: € 5.72

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 550, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 4801, reddito dominicale: € 42.15, reddito agrario: € 22.32

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 551, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 2529, reddito dominicale: € 22.20, reddito agrario: € 11.76

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La stazione di pompaggio non risulta accatastrata Regularizzabili mediante: Tipo Mappale + Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento in Mappa manufatto relativo alla stazione di pompaggio.

Spese Tecniche e imposte: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Identificativo corpo: C SEMINATIVI 3.

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito

Note: Tutti gli immobili del presente corpo sono di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, che ha venduto con patto di riservato dominio al [REDACTED] detti immobili in data 27/11/2003 (per Notaio Giuliano Floridi, rep. 21770, racc. 10317, registrato a Roma il 11/12/2003 e trascritto a Matera il 30/12/2003 ai n.ri 13485/10949 vincolo trascritto a Matera il 30.12.2003 ai n.ri 13486/10950). Con verbale d'attestazione d'inadempimento di contratto del 18 Dicembre 2018 (per notaio Mercurio Paolo Dragonetti, repertorio n. 13949 raccolta n. 8928 annotato a Matera il 31.12.2018 ai numeri 11689 /11690 registro generale e 1082/1083 registro particolare), si è attestato l'inadempimento del debitore [REDACTED] tale da integrale, gli estremi per la risoluzione di diritto del medesimo contratto. Di conseguenza, il bene oggetto di stima risulta di proprietà di [REDACTED]. Le operazioni peritali di sopralluogo e di valutazione sono state effettuate in data antecedente al deposito e vengono pertanto rendicontate.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietario fino al 18/12/2018

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] con sede in ROMA -

Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprieta

Note: Proprietà a favore di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 506, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 6183, reddito dominicale: € 54.29, reddito agrario: € 28.74

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito. Il lotto è raggiungibile attraverso la Strada Statale 175 e la Strada Provinciale Montescaglioso-Bernalda. La zona in cui è situato il lotto è acclive e ed è caratterizzata da un utilizzo agricolo del suolo prettamente ortofrutticolo, con presenza di zone boschive limitrofe.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: BERNALDA.

Attrazioni paesaggistiche: METAPONTO.

Attrazioni storiche: MAGNA GRECIA -METAPONTO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A SEMINATIVI 1
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Note: Tutti gli immobili del presente corpo sono di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, che ha venduto con patto di riservato dominio al [REDACTED] detti immobili in data 27/11/2003 (per Notaio Giuliano Floridi, rep. 21770, racc. 10317, registrato a Roma il 11/12/2003 e trascritto a Matera il 30/12/2003 ai n.ri 13485/10949 vincolo trascritto a Matera il 30.12.2003 ai n.ri 13486/10950). Con verbale d'attestazione d'inadempimento di contratto del 18 Dicembre 2018 (per notaio Mercurio Paolo Dragonetti, repertorio n. 13949 raccolta n. 8928 annotato a Matera il 31.12.2018 ai numeri 11689 /11690 registro generale e 1082/1083 registro particolare), si è attestato l'inadempimento del debitore signor [REDACTED] tale da integrale, gli estremi per la risoluzione di diritto del medesimo contratto. Di conseguenza, il bene oggetto di stima risulta di proprietà di [REDACTED]

Identificativo corpo: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Note: Tutti gli immobili del presente corpo sono di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, che ha venduto con patto di riservato dominio a [REDACTED] detti immobili in data 27/11/2003 (per Notaio Giuliano Floridi, rep. 21770, racc. 10317, registrato a Roma il 11/12/2003 e trascritto a Matera il 30/12/2003 ai n.ri 13485/10949 vincolo trascritto a Matera il 30.12.2003 ai n.ri 13486/10950). Con verbale d'attestazione d'inadempimento di contratto del 18 Dicembre 2018 (per notaio Mercurio Paolo Dragonetti, repertorio n. 13949 raccolta n. 8928 annotato a Matera il 31.12.2018 ai numeri 11689 /11690 registro generale e 1082/1083 registro particolare), si è attestato l'inadempimento del debitore signor [REDACTED] tale da integrale, gli estremi per la risoluzione di diritto del medesimo contratto. Di conseguenza, il bene oggetto di stima risulta di proprietà di [REDACTED]

**Identificativo corpo: C SEMINATIVI 3
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero**

Note: Tutti gli immobili del presente corpo sono di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, che ha venduto con patto di riservato dominio al [REDACTED] detti immobili in data 27/11/2003 (per Notaio Giuliano Floridi, rep. 21770, racc. 10317, registrato a Roma il 11/12/2003 e trascritto a Matera il 30/12/2003 ai n.ri 13485/10949 vincolo trascritto a Matera il 30.12.2003 ai n.ri 13486/10950). Con verbale d'attestazione d'inadempimento di contratto del 18 Dicembre 2018 (per notaio Mercurio Paolo Dragonetti, repertorio n. 13949 raccolta n. 8928 annotato a Matera il 31.12.2018 ai numeri 11689 /11690 registro generale e 1082/1083 registro particolare), si è attestato l'inadempimento del debitore [REDACTED] tale da integrale, gli estremi per la risoluzione di diritto del medesimo contratto. Di conseguenza, il bene oggetto di stima risulta di proprietà di [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a matera in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

Dati precedenti relativi ai corpi: A SEMINATIVI 1

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Matera in data 31/12/2018 ai nn. 11689/1082;

Dati precedenti relativi ai corpi: A SEMINATIVI 1

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a matera in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED] iscrit-
to/trascritto a Matera in data 31/12/2018 ai nn. 11689/1082;

Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a matera in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

Dati precedenti relativi ai corpi: C SEMINATIVI 3

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED] iscrit-
to/trascritto a Matera in data 31/12/2018 ai nn. 11689/1082;

Dati precedenti relativi ai corpi: C SEMINATIVI 3

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A SEMINATIVI 1

agricolo sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

agricolo sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C SEMINATIVI 3
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito,
Numero pratica: 6/MF/75
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione di due cabine elettriche di trasformazione e di una cabina di pompaggio
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 03/04/1977 al n. di prot. 3888
Rilascio in data 15/05/1975 al n. di prot. 3888
Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito,
Numero pratica: 11/MF/2003
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di una vasca in terra battuta
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 24/04/2003 al n. di prot. 3881
Rilascio in data 26/06/2003 al n. di prot. 3881
Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito,
Numero pratica: 11/MF/03/1
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione di una vasca in terra battuta
Oggetto: variante
Presentazione in data 15/10/2004 al n. di prot. 16281
Rilascio in data 30/11/2004 al n. di prot. 16281
Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A SEMINATIVI 1

agricolo

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: C SEMINATIVI 3

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A SEMINATIVI 1

agricolo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: C SEMINATIVI 3

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C SEMINATIVI 3**

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 65 part.IIa 506. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato a seminativo asciutto, per una superficie complessiva di circa 0.62 ha.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietario fino al 18/12/2018

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] con sede in ROMA - Quota: 1/1 -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **6.183,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia pianeggiante

Colture erbacee seminativo

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia colturale moltiplicata per un indice marcantile unitario assumendo il prezzo unitario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	sup lorda di pavimento	6.183,00	1,00	6.183,00
		6.183,00		6.183,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene oggetto di stima è effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Il procedimento di stima scelto è di tipo sintetico comparativo monoparametrico. Il bene oggetto di stima è confrontato con beni simili di cui si conoscono i prezzi. Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) definiti dalla Regione Basilicata per l'annualità 2018,

tenendo conto della loro ubicazione, della destinazione culturale e superficie effettiva rilevata in fase di sopralluogo.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:

A SEMINATIVI 1. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.125,16.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 700 €/ha per la porzione di terreno incolto ed un valore unitario pari a 10000 €/ha per la porzione di terreno destinata a seminativo asciutto. Si è incrementato del 25 % il valore unitario dei seminativi in quanto potenzialmente irrigui sia per la presenza di bocchette del consorzio di bonifica che per la presenza di una vasca di raccolta di proprietà.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo Asciutto	86.176,00	€ 1,00	€ 86.176,00
Incolto	16.059,00	€ 0,07	€ 1.124,13
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.300,13
potenzialità irrigua aumento del 25.00%			€ 21.825,03
Valore corpo			€ 109.125,16
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.125,16
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.125,16

B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 238.850,00.

Il criterio di stima impiegato per la stima dei terreni è la stima sintetica comparativa monparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 700 €/ha per la porzione di terreno incolto ed un valore unitario pari a 10000 €/ha per la porzione di terreno destinata a seminativo asciutto. A tale valore sono state effettuate delle aggiunte per tenere conto della presenza di una vasca di irrigazione in terra battuta e della stazione di pompaggio.

Con riferimento alla stima del più probabile valore di mercato della vasca di accumulo in terra battuta, non avendo beni simili con prezzi noti nelle vicinanze, si è scelto il criterio di stima basato sul costo di costruzione, tenendo conto della vetustà dell'immobile. Considerando il prezziario della Regione Basilicata 2018, è stato ottenuto un costo di costruzione di 95000€ che, considerando un coefficiente di vetustà pari a 0.85 porta ad un valore della vasca approssimato ad 80500€. Si è trascurato nella valutazione il profitto dell'impresa.

Con riferimento alla stima del più probabile valore della stazione di pompaggio si è attribuito ad esso un valore pari a € 0 in quanto i fabbricati e gli impianti si trovano in uno stato di conservazione fatiscente, non sono recuperabili, non sono più utili allo scopo iniziale di progetto e sono difficilmente adattabili a cambi di destinazione d'uso.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	156.082,00	€ 1,00	€ 156.082,00
Incolto	32.400,00	€ 0,07	€ 2.268,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 158.350,00

Presenza Vasca di Accumulo aumento di € 80500.00	€ 80.500,00
Presenza Stazione di Pompaggio aumento di € 0.00	€ 0,00
Valore corpo	€ 238.850,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 238.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 238.850,00

C SEMINATIVI 3. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.728,75.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 10000 €/ha per la porzione di terreno destinata a seminativo asciutto. Si è incrementato del 25 % il valore unitario dei seminativi in quanto potenzialmente irrigui sia per la presenza di bocchette del consorzio di bonifica che per la presenza di una vasca di raccolta di proprietà.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	6.183,00	€ 1,00	€ 6.183,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.183,00
potenzialità irrigua aumento del 25.00%			€ 1.545,75
Valore corpo			€ 7.728,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.728,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.728,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A SEMINATIVI 1	agricolo	102.235,00	€ 109.125,16	€ 109.125,16
B SEMINATIVI 2, VASCA E STAZIONE DI POMPAGGIO	agricolo	188.482,00	€ 238.850,00	€ 238.850,00
C SEMINATIVI 3	agricolo	6.183,00	€ 7.728,75	€ 7.728,75

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 353.703,91**

Lotto: 009 - FOGLIO 65 SEMINATIVI E PASCOLI

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 - Tutti gli immobili del presente lotto sono di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, che ha venduto con patto di riservato dominio a [REDACTED] detti immobili in data 27/11/2003 (per Notaio Giuliano Floridi, rep. 21770, racc. 10317, registrato a Roma il 11/12/2003 e trascritto a Matera il 30/12/2003 ai n.ri 13485/10949 vincolo trascritto a Matera il 30.12.2003 ai n.ri 13486/10950). Con verbale d'attestazione d'inadempimento di contratto del 18 Dicembre 2018 (per notaio Mercurio Paolo Dragonetti, repertorio n. 13949 raccolta n. 8928 annotato a Matera il 31.12.2018 ai numeri 11689 /11690 registro generale e 1082/1083 registro particolare), si è attestato l'inadempimento del [REDACTED] tale da determinare la risoluzione di diritto del medesimo contratto. Di conseguenza, il bene oggetto di stima risulta di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, come da documentazione sopra descritta. Essendo in essere un atto di Opposizione da parte di [REDACTED] sul pignoramento di tale lotto, le operazioni peritali di sopralluogo e di valutazione riportate sono state effettuate regolarmente in quanto il lotto risulta pignorato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A PASCOLO.****agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito**

Note: Tutti gli immobili del presente corpo sono di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, che ha venduto con patto di riservato dominio al [REDACTED] detti immobili in data 27/11/2003 (per Notaio Giuliano Floridi, rep. 21770, racc. 10317, registrato a Roma il 11/12/2003 e trascritto a Matera il 30/12/2003 ai n.ri 13485/10949 vincolo trascritto a Matera il 30.12.2003 ai n.ri 13486/10950). Con verbale d'attestazione d'inadempimento di contratto del 18 Dicembre 2018 (per notaio Mercurio Paolo Dragonetti, repertorio n. 13949 raccolta n. 8928 annotato a Matera il 31.12.2018 ai numeri 11689 /11690 registro generale e 1082/1083 registro particolare), si è attestato l'inadempimento del debitore [REDACTED] tale da integrale, gli estremi per la risoluzione di diritto del medesimo contratto. Di conseguenza, il bene oggetto di stima risulta di proprietà di [REDACTED]. Le operazioni peritali di sopralluogo e di valutazione sono state effettuate in data antecedente al deposito e vengono pertanto rendicontate.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietario fino al 18/12/2018

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] con sede in ROMA -

Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Piena proprietà a favore di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 279, qualità PASCOLO

ARB, classe 3, superficie catastale 69984, reddito dominicale: € 58.87, reddito agrario: € 48.63

Note: Terreno porzionato secondo il Modello 26. Viene indicata la qualità di superficie maggiore. I redditi sono riferiti all'intera particella.

Identificativo corpo: B SEMINATIVI.**agricolo sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: C.da S. Vito**

Note: Tutti gli immobili del presente corpo sono di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, che ha venduto con patto di riservato dominio al [REDACTED] detti immobili in data 27/11/2003 (per Notaio Giuliano Floridi, rep. 21770, racc. 10317, registrato a Roma il 11/12/2003 e trascritto a Matera il 30/12/2003 ai n.ri 13485/10949 vincolo trascritto a Matera il 30.12.2003 ai n.ri 13486/10950). Con verbale d'attestazione d'inadempimento di contratto del 18 Dicembre 2018 (per notaio Mercurio Paolo Dragonetti, repertorio n. 13949 raccolta n. 8928 annotato a Matera il 31.12.2018 ai numeri 11689 /11690 registro generale e 1082/1083 registro particolare), si è attestato l'inadempimento del debitore [REDACTED] tale da integrale, gli estremi per la risoluzione di diritto del medesimo contratto. Di conseguenza, il bene oggetto di stima risulta di proprietà di [REDACTED] e operazioni peritali di sopralluogo e di valutazione sono state effettuate in data antecedente al deposito e vengono pertanto rendicontate.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietario fino al 18/12/2018

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] con sede in ROMA -

Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Piena proprietà a favore di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 277, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 125913, reddito dominicale: € 1105.49, reddito agrario: € 585.26

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 276, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe U, superficie catastale 1232, reddito dominicale: € 10.82, reddito agrario: € 5.73

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 529, qualità AGRUMETO, classe U, superficie catastale 43705, reddito dominicale: € 1185.02, reddito agrario: € 564.29

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Montescaglioso, foglio 65, particella 530, qualità AGRUMETO, classe U, superficie catastale 1876, reddito dominicale: € 50.87, reddito agrario: € 24.22

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito. Il lotto è raggiungibile attraverso la Strada Statale 175 e la Strada Provinciale Montescaglioso-Bernalda. La zona in cui è situato il lotto è acclive ed è caratterizzata da un utilizzo agricolo del suolo prettamente ortofrutti-colo, con presenza di zone boschive limitrofe.

Caratteristiche zona: zona agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: BERNALDA.

Attrazioni paesaggistiche: METAPONTO.

Attrazioni storiche: MAGNA GRECIA -METAPONTO.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A PASCOLO
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Note: Tutti gli immobili del presente corpo sono di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, che ha venduto con patto di riservato dominio a [REDACTED] detti immobili in data 27/11/2003 (per Notaio Giuliano Floridi, rep. 21770, racc. 10317, registrato a Roma il 11/12/2003 e trascritto a Matera il 30/12/2003 ai n.ri 13485/10949 vincolo trascritto a Matera il 30.12.2003 ai n.ri 13486/10950). Con verbale d'attestazione d'inadempimento di contratto del 18 Dicembre 2018 (per notaio Mercurio Paolo Dragonetti, repertorio n. 13949 raccolta n. 8928 annotato a Matera il 31.12.2018 ai numeri 11689 /11690 registro generale e 1082/1083 registro particolare), si è attestato l'inadempimento del debitore [REDACTED] tale da integrale, gli estremi per la risoluzione di diritto del medesimo contratto. Di conseguenza, il bene oggetto di stima risulta di proprietà di [REDACTED]

Identificativo corpo: B SEMINATIVI
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Libero

Note: Tutti gli immobili del presente corpo sono di proprietà di [REDACTED] a partire dal 18/12/2018, che ha venduto con patto di riservato dominio al [REDACTED] detti immobili in data 27/11/2003 (per Notaio Giuliano Floridi, rep. 21770, racc. 10317, registrato a Roma il 11/12/2003 e trascritto a Matera il 30/12/2003 ai n.ri 13485/10949 vincolo trascritto a Matera il 30.12.2003 ai n.ri 13486/10950). Con verbale d'attestazione d'inadempimento di contratto del 18 Dicembre 2018 (per notaio Mercurio Paolo Dragonetti, repertorio n. 13949 raccolta n. 8928 annotato a Matera il 31.12.2018 ai numeri 11689 /11690 registro generale e 1082/1083 registro particolare), si è attestato l'inadempimento del debitore [REDACTED] tale da integrale, gli estremi per la risoluzione di diritto del medesimo contratto. Di conseguenza, il bene oggetto di stima risulta di proprietà di [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
 [REDACTED] iscritto/trascritto a matera in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: A PASCOLO

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Matera in data 31/12/2018 ai nn. 11689/1082;
Dati precedenti relativi ai corpi: A PASCOLO

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
 [REDACTED] iscritto/trascritto a matera in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;
Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro ██████████ scritto/trascritto a Matera in data 31/12/2018 ai nn. 11689/1082; Tale trascrizione non è presente per la particella 276 del fg 65 .

Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A PASCOLO

agricolo sito in Montescaglioso (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B SEMINATIVI
agricolo sito in Montescaglioso (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: A PASCOLO

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A PASCOLO

agricolo

Note sulla conformità:**Dati precedenti relativi ai corpi: B SEMINATIVI**

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

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 65 part.IIa 279. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta destinato a pascolo, per una superficie complessiva di circa 7.00 ha.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietario fino al 18/12/2018

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] con sede in ROMA - Quota: 1/1 -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **69.984,00**

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia culturale moltiplicata per un indice marcantile unitario assumendo il prezzo iniziale citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pascolo	sup lorda di pavimento	69.984,00	1,00	69.984,00
		69.984,00		69.984,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B SEMINATIVI**

Il corpo oggetto di descrizione è sito in agro di Montescaglioso, in c.da S. Vito ed è censito in Catasto al Fg. 65 part.IIe 277, 286, 529, 530. Allo stato dei luoghi il terreno in oggetto risulta in gran parte destinato a seminativo asciutto per una superficie complessiva di circa 16.9 ha, ed in parte destinato ad incolto per una superficie complessiva di circa 0.35 ha.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Proprietario fino al 18/12/2018

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] con sede in ROMA - Quota: 1/1 -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **172.726,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente medio impasto

Impianti:**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene oggetto di valutazione è rappresentata dalla superficie di terreno con la corrispondente tipologia colturale moltiplicata per un indice marcantile unitario assumendo il prezzo initario citato nelle fonti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Incolto	sup lorda di pavimento	3.500,00	1,00	3.500,00
Seminativo Asciutto	sup lorda di pavimento	169.226,00	1,00	169.226,00
		172.726,00		172.726,00

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

La valutazione del bene oggetto di stima è effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Il procedimento di stima scelto è di tipo sintetico comparativo monoparametrico. Il bene oggetto di stima è confrontato con beni simili di cui si conoscono i prezzi. Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni agricoli si è fatto rifer-

imento ai Valori Agricoli Medi (VAM) definiti dalla Regione Basilicata per l'annualità 2018, tenendo conto della loro ubicazione, della destinazione colturale e superficie effettiva rilevata in fase di sopralluogo.

8.2 Fonti di informazione:

.

8.3 Valutazione corpi:

A PASCOLO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.497,60.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 1500 €/ha per la porzione di terreno destinata a pascolo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pascolo	69.984,00	€ 0,15	€ 10.497,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.497,60
Valore corpo			€ 10.497,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.497,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.497,60

B SEMINATIVI. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 169.471,00.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametro di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate. Nel caso specifico, è stato assunto un valore unitario pari a 700 €/ha per la porzione di terreno incolto ed un valore unitario pari a 10000 €/ha per la porzione di terreno destinata a seminativo asciutto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Incolto	3.500,00	€ 0,07	€ 245,00
Seminativo Asciutto	169.226,00	€ 1,00	€ 169.226,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 169.471,00
Valore corpo			€ 169.471,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 169.471,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 169.471,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A PASCOLO	agricolo	69.984,00	€ 10.497,60	€ 10.497,60
B SEMINATIVI	agricolo	172.726,00	€ 169.471,00	€ 169.471,00

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:

€ 179.968,60

Beni in **Montescaglioso (MT)**
Località/Frazione **Cento Abitato**

Lotto: 10 - FABBRICATO FOGLIO 28

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: Cento Abitato, Via S. Lucia 11

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 28, particella 690, subalterno 11, comune Montescaglioso, categoria F/3

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è situato nel Centro Abitato del Comune di Montescaglioso in Via S. Lucia. Il lotto è situato in zona centrale in una zona prettamente residenziale. Data la buona posizione del lotto, esso risulta ben collegato a tutti i servizi principali, negozi, uffici, ecc...

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a materia in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 18/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di demolizione della copertura del p.t. esistente, ristrutturazione p.t. con relativo ampliamento, sopraelevazione 1°, 2° e 3° piano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/01/1983 al n. di prot.

Rilascio in data 14/12/1986 al n. di prot. 410/83

Numero pratica: 18/87/1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di demolizione della copertura del p.t. esistente, ristrutturazione p.t. con relativo ampliamento, sopraelevazione 1°, 2° e 3° piano

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/05/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 20/07/1987 al n. di prot. 2904

Numero pratica: 138/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di demolizione della copertura del p.t. esistente, ristrutturazione p.t. con relativo ampliamento, sopraelevazione 1°, 2° e 3° piano

Oggetto: Riesame concessione edilizia

Rilascio in data 30/10/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 18/87/3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di demolizione della copertura del p.t. esistente, ristrutturazione p.t. con relativo ampliamento, sopraelevazione 1°, 2° e 3° piano

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/02/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 22/03/1993 al n. di prot. 1093/93

Numero pratica: 18/87/4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di demolizione della copertura del p.t. esistente, ristrutturazione p.t. con relativo am-

pliamento, sopraelevazione 1°, 2° e 3° piano
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 17/03/1994 al n. di prot.
 Rilascio in data 07/05/1994 al n. di prot. 2138/94

Numero pratica: 18/87/4/R

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di demolizione della copertura del p.t. esistente, ristrutturazione p.t. con relativo ampliamento, sopraelevazione 1°, 2° e 3° piano

Oggetto: Rinnovo Concessione

Presentazione in data 02/02/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 26/03/1996 al n. di prot. 1795/96

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Strumento urbanistico Adottato:	Programma di Fabbricazione
In forza della delibera:	DPGR 2178/83
Zona omogenea:	B3-B4
Norme tecniche di attuazione:	DPGR 2178/83

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE**

Il compendio immobiliare distinto come corpo A del Lotto 10 è costituito da una unità immobiliare in corso di costruzione situata nel centro abitato del Comune di Montescaglioso in Via S. Lucia n. 11, e censita in catasto al Fg. 28 Part.IIa 690 sub 11. L'immobile oggetto di descrizione è situato al piano interrato di un edificio che complessivamente si sviluppa su 2 piani fuori terra, e 2 piani interrati. Sullo stesso livello l'immobile confina di fatto con un'altra proprietà censita al sub 10, ma allo stato dei luoghi non risulta nessuna divisione fisica tra le due unità immobiliari. La struttura portante dell'edificio è intelaiata in c.a. con solai in latero cemento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è di forma irregolare ed attualmente si trova al-

lo stato rustico senza divisori interni, ad eccezione di due locali suddivisi in modo da realizzare apparentemente due bagni. Una parte del solaio dell'unità immobiliare, quella non sormontata dall'edificio costituisce di fatto un piazzale per il lato di monte del fabbricato. L'unità immobiliare risulta accessibile mediante due ingressi: un ingresso carrabile dal piano terra da Via S. Lucia, ed un ingresso pedonabile costituito da una rampa di scale in c.a. discendente a partire dal piazzale che sovrasta parzialmente l'unità immobiliare. L'unità immobiliare risulta scarsamente illuminata da sopraluci che danno sull'area parcheggio. Dato lo stato rustico dell'immobile, gli impianti risultano assenti. Complessivamente, l'immobile si sviluppa su di una superficie di circa 240 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Cifarelli Rocco Luigi - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **243,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90-4.45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in corso di costruzione. Le parti realizzate si trovano in un discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005. Nel caso in questione, essendo i valori unitari riferiti alla destinazione d'uso potenziale dell'immobili le superfici sono state conteggiate al 100%, mentre il vano scala è scato conteggiato considerando un indice mercantile del 35%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale	sup lorda di pavimento	223,00	1,00	223,00
Scala	sup lorda di pavimento	20,00	0,35	7,00
		243,00		230,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

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

Il bene oggetto di stima è gravato da usufrutto e la corrispondente nuda proprietà è intestata al debitore. Pertanto, la stima del bene consisterà nella stima del diritto di nuda proprietà. Il valore della nuda proprietà è calcolato scontando all'attualità il valore del bene libero da usufrutto. Il valore del bene libero da usufrutto è determinato secondo l'aspetto economico del più prob-

abile valore di trasformazione, trattandosi di un locale in corso di costruzione. Le fasi della stima seguite sono le seguenti: Determinazione della consistenza dell'unità immobiliare; determinazione del valore unitario ordinario; definizione di eventuali coefficienti di differenziazione; definizione del valore unitario applicabile mediante un procedimento di stima scelto di tipo sintetico comparativo mono-parametrico; eventuali aggiunte e detrazioni; calcolo del più probabile valore di trasformazione.

Ai fini del calcolo del valore della nuda proprietà, assumendo un tasso di capitalizzazione pari al 2.5 %, ed una vita residua dell'usufruttuario pari a 4 anni (da tabelle ISTAT), il fattore di sconto da applicare al valore del bene libero da usufrutto risulta pari a 0.91.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montescaglioso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzie Immobiliari, Borsino Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Autorimesse 390-510 €/mq, Magazzini: 300-500 €/mq, Negozi 500-900 €/mq; Borsino Immobiliare: Autorimesse 358-469 €/mq, Magazzini: 276-460 €/mq, Negozi 460-827 €/mq; Agenzie Immobiliari: 650-750 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.800,00.

Il bene oggetto di stima è gravato da usufrutto e la corrispondente nuda proprietà è intestata al debitore. Pertanto, la stima del bene consisterà nella stima del diritto di nuda proprietà. Il valore della nuda proprietà è calcolato scontando all'attualità il valore del bene libero da usufrutto. Il valore del bene libero da usufrutto è determinato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione, trattandosi di un locale in corso di costruzione. Il valore di trasformazione è definito dalla differenza tra il valore del bene trasformato e le spese necessarie per la trasformazione. Il valore del bene trasformato è determinato sulla base di una stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametri di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene. Sulla base della localizzazione del bene, del suo stato di conservazione e della sua posizione nel fabbricato, si è ritenuto ragionevole assumere un valore unitario pari a 500 €/mq. Le spese necessarie alla trasformazione sono state computate in misura pari a 150€/mq di superficie commerciale per un importo complessivo di circa 35000 €.

Ai fini del calcolo del valore della nuda proprietà, assumendo un tasso di capitalizzazione pari al 2.5 %, ed una vita residua dell'usufruttuario pari a 4 anni (da tabelle ISTAT), il fattore di sconto da applicare al valore del bene libero da usufrutto risulta pari a 0.91, ovvero una detrazione del 9% sul valore di trasformazione determinato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale	223,00	€ 500,00	€ 111.500,00
Scala	7,00	€ 500,00	€ 3.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.000,00

Spese necessarie per completamento detrazione di € 35000.00	€ -35.000,00
Fattore nuda proprietà detrazione del 9.00%	€ -7.200,00
Valore corpo	€ 72.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 72.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE	Fabbricato in corso di costruzione [C]	230,00	€ 72.800,00	€ 72.800,00

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: **€ 72.800,00**

Lotto: 11 - FABBRICATI FOGLIO 22

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A FABBRICATO A/3.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: Cento Abitato, Via S. Francesco D'Assisi 35

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 152, subalterno 6, comune Montescaglioso, categoria A/3, classe 3, consistenza 2.5 vani, rendita € 187.22

Identificativo corpo: B FABBRICATO A/2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024 frazione: Cento Abitato, Via S. Francesco D'Assisi 35

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 152, subalterno 4, comune Montescaglioso, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 743.30

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità nella distribuzione interna degli ambienti

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione Catastale: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto oggetto di stima è situato nel Centro Abitato del Comune di Montescaglioso in Via S. Francesco. Il lotto è situato in zona centrale in una zona prettamente residenziale. Data la buona posizione del lotto, esso risulta ben collegato a tutti i servizi principali, negozi, uffici, ecc...

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Sassi di Matera.

Attrazioni storiche: Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A FABBRICATO A/3

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT), Via S. Francesco D'Assisi 35
Libero**

Identificativo corpo: B FABBRICATO A/2

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (MT), Via S. Francesco D'Assisi 35
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a Matera in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO A/3

- Pignoramento a favore di BANCO DI NAPOLI SPA contro [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a Matera in data 12/01/2018 ai nn. 1282/941;

Dati precedenti relativi ai corpi: B FABBRICATO A/2

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A FABBRICATO A/3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT), Via S. Francesco D'Assisi 35

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Millesimi Tabella A (Art. 1123 c.c.)

: 192.517 Millesimi Tabella B (Art. 1124 c.c.) : 112.87

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B FABBRICATO A/2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (MT), Via S. Francesco D'Assisi 35

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Millesimi Tabella A (Art. 1123 c.c.) : 47.466 Millesimi Tabella B (Art. 1124

c.c.) : 55.81

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via S. Francesco D'Assisi 35

Numero pratica: 62/62

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di Un Fabbricato a più piani per uso di abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/05/1962 al n. di prot. 3572

Rilascio in data 25/06/1962 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO A/3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via S. Francesco D'Assisi 35

Numero pratica: 95/65

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Lavori di Costruzione di Fabbricato per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/09/1965 al n. di prot. 6315

Rilascio in data 23/10/1965 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO A/3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via S. Francesco D'Assisi 35

Numero pratica: 87/66

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Lavori di Costruzione di Fabbricato per civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/07/1966 al n. di prot. 4864

Rilascio in data 09/08/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/04/1969 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO A/3

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via S. Francesco D'Assisi 35

Numero pratica: 30-04-2015

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori (CIL)

Per lavori: Lavori di risanamento conservativo delle facciate esterne di un edificio

Presentazione in data 30/04/2015 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO A/3

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via S. Francesco D'Assisi 35

Numero pratica: 62/62

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione di Un Fabbricato a più piani per uso di abitazioni civili
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 12/05/1962 al n. di prot. 3572
Rilascio in data 25/06/1962 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B FABBRICATO A/2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via S. Francesco D'Assisi 35**

Numero pratica: 95/65

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Lavori di Costruzione di Fabbricato per civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/09/1965 al n. di prot. 6315
Rilascio in data 23/10/1965 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B FABBRICATO A/2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via S. Francesco D'Assisi 35**

Numero pratica: 87/66

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Lavori di Costruzione di Fabbricato per civile abitazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 09/07/1966 al n. di prot. 4864
Rilascio in data 09/08/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/04/1969 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B FABBRICATO A/2

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via S. Francesco D'Assisi 35**

Numero pratica: 30-04-2015

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori (CIL)
Per lavori: Lavori di risanamento conservativo delle facciate esterne di un edificio
Presentazione in data 30/04/2015 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B FABBRICATO A/2

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differente distribuzione interna e lievi discostamenti tra quanto risulta in progetto e quanto rilevato

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Oneri : € 516,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.516,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO A/3

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differente distribuzione interna e lievi discostamenti tra quanto risulta in progetto e quanto rilevato

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Oneri : € 516,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.516,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B FABBRICATO A/2

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A FABBRICATO A/3

Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B FABBRICATO A/2

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A FABBRICATO A/3**

Il compendio immobiliare distinto come corpo A del Lotto 11 è costituito da un appartamento per civile abitazione di tipo economico situato nel centro abitato del Comune di Montescaglioso in Via S. Francesco D'Assisi n. 35, e censito in catasto al Fg. 22 Part.IIa 152 sub 6. L'immobile oggetto di descrizione è situato al

piano seminterrato di un edificio che complessivamente si sviluppa su 4 piani fuori terra, un terrazzo parzialmente coperto e due piani interrati. La struttura portante dell'edificio è intelaiata in c.a. con solai in latero cemento. L'appartamento oggetto di valutazione è di forma pressoché rettangolare ed è costituito da un soggiorno-letto, una cucina ed un bagno. L'accesso all'appartamento avviene nel direttamente nel soggiorno, da cui poi si accede al bagno ed alla cucina. L'appartamento è illuminato con sopraluci nel soggiorno e da finestre che si affacciano nel pozzo luce nella cucina e nel bagno. Complessivamente, l'immobile si sviluppa su di una superficie di circa 90 mq. Sono presenti l'impianto idrico fognario ed elettrico, mentre l'impianto di riscaldamento è assente. Gli infissi sono in alluminio a singolo vetro, risalenti all'epoca di realizzazione, attorno agli anni '60.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 4.40

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre. Sono richiesti interventi di manutenzione straordinaria per la sua piena fruibilità.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio protezione: inesistente materiale protezione: alluminio condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Affaccio su pozzo luce
Pavim. Interna	materiale: marmettoni condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: c.a. condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1968

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005. La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 1. 100% delle superfici calpestabili; 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne esclusive; 3. 50% delle superfici delle pareti esterne in

comune. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 1. 25% dei balconi e terrazze scoperti; 2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 3. 35% dei patii e porticati; 4. 60% delle verande; 5. 15% dei giardini di appartamento; 6. 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
		88,00		88,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B FABBRICATO A/2**

Il compendio immobiliare distinto come corpo B del Lotto 11 è costituito da un appartamento per civile abitazione situato nel centro abitato del Comune di Montescaglioso in Via S. Francesco D'Assisi n. 35, e censito in catasto al Fg. 22 Part.IIIa 152 sub 4. L'immobile oggetto di descrizione è situato al piano rialzato di un edificio che complessivamente si sviluppa su 4 piani fuori terra, un terrazzo parzialmente coperto e due piani interrati. La struttura portante dell'edificio è intelaiata in c.a. con solai in latero cemento. L'appartamento oggetto di valutazione è di forma poligonale ed è costituito da una cucina, un salone, un soggiorno, uno studio, due bagni e due camere da letto. L'accesso all'appartamento avviene in un ingresso, da cui è possibile accedere allo studio ed alla cucina. Da un lato un disimpegno porta al salone, al soggiorno ed al doppio servizio. Dall'altro lato un corridoio consente di raggiungere le due camere da letto ed il bagno principale. E' presente inoltre un balcone a servizio della camera da letto matrimoniale. L'appartamento è illuminato principalmente da 2 lati su 5 totali e da un pozzo luce attorno al quale sono sviluppati i vari ambienti dell'appartamento. Complessivamente, l'immobile si sviluppa su di una superficie di circa 210 Mq con circa 5 mq di balconi. L'unità immobiliare è completata da una soffitta situata all'ultimo piano dell'edificio di superficie pari a circa 15 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **227,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2018

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova allo stato dei luoghi in buono stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: Altre Facciate
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: piastrella di ceramica smaltata condizioni: buone Riferito limitatamente a: Facciata Principale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno tamburato
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **buone**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1969
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo con termosifini in ghisa e caldaia a gas
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005. La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale": Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 1. 100% delle superfici calpestabili; 2. 100% delle superfici pareti divisorie interne ed esterne esclusive; 3. 50% delle superfici delle pareti esterne in comune. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: 1. 25% dei balconi e terrazze scoperti; 2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); 3. 35% dei patii e porticati; 4. 60% delle verande; 5. 15% dei giardini di appartamento; 6. 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	207,00	1,00	207,00
Balconi	sup lorda di pavimento	4,80	0,25	1,20
Soffitta	sup lorda di pavimento	15,20	0,20	3,04
		227,00		211,24

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene oggetto di stima è effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato. Il procedimento di stima scelto è di tipo sintetico comparativo monoparametrico. Il bene oggetto di stima è confrontato con beni simili di cui si conoscono i prezzi. Le fasi della stima seguite sono le seguenti: Determinazione della consistenza dell'unità immobiliare; determinazione del valore unitario ordinario; definizione di eventuali coefficienti di differenziazione; definizione del valore unitario applicabile; eventuali aggiunte e detrazioni; calcolo del più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Montescaglioso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzie Immobiliari, Borsino Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: Abitazioni Civili 700-1050 €/mq, Abitazioni di Tipo Economico: 640-830 €/mq; Borsino Immobiliare: Abitazioni Civili: 621-931 €/mq, Abitazioni di Tipo Economico: 479-718 €/mq; Agenzie Immobiliari: 800-900 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A FABBRICATO A/3. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.480,00.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametri di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene. Sulla base della localizzazione del bene, del suo stato di conservazione e della sua posizione nel fabbricato, si è ritenuto ragionevole assumere un valore unitario pari a 650 €/mq. Una detrazione del 10% è stata considerata per la posizione dell'appartamento al piano seminterrato e la sua scarsa fonte di illuminazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	88,00	€ 650,00	€ 57.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.200,00
Piano seminterrato detrazione del 10.00%			€ -5.720,00
Valore corpo			€ 51.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.480,00

B FABBRICATO A/2. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 179.554,00.

Il criterio di stima impiegato è la stima sintetica comparativa monoparametrica. Il parametri di riferimento è la superficie lorda ed il valore unitario considerato è stato definito sulla base dei valori unitari desunti dalle fonti considerate: Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Matera, Borsino Immobiliare Provincia di Matera, Agenzie immobiliari operanti nell'area in cui è ubicato il bene. Sulla base della localizzazione del bene, del suo stato di conservazione e della sua posizione nel fabbricato, si è ritenuto ragionevole assumere un valore unitario pari a 850 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	207,00	€ 850,00	€ 175.950,00
Balconi	1,20	€ 850,00	€ 1.020,00
Soffitta	3,04	€ 850,00	€ 2.584,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.554,00
Valore corpo			€ 179.554,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 179.554,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 179.554,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A FABBRICATO A/3	Abitazione di tipo economico [A3]	88,00	€ 51.480,00	€ 51.480,00
B FABBRICATO A/2	Abitazione di tipo civile [A2]	211,24	€ 179.554,00	€ 179.554,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.916,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: I due corpi oggetto di stima sono divisibili in quanto sono accessibili separatamente e non sono comunicanti tra di loro. Inoltre, da un punto di vista catastale, essi risultano individuati con 2 sub differenti, ad ulteriore conferma che i due beni sono in grado di produrre redditività in maniera distinta.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 229.118,00**

Data generazione:

12-09-2020

L'Esperto alla stima
AGRONOMO VINCENZO MIRAGLIA