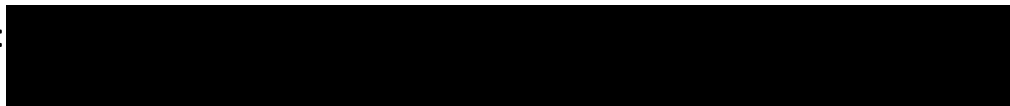

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **20/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Piccola azienda
agricola

Esperto alla stima: ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO
Codice fiscale: DGRLNZ63S02F052Y
Studio in: VIA DE RUGGIERI 1 - MATERA
Telefono: 0835/330017
Email: lodigr@tiscali.it
Pec: lorenzo.digregorio@archiworldpec.it



Beni in **Pisticci (MT)**
Località/Frazione **Casinello**
via Eracle, podere 24

Lotto:001 - Piccola azienda agricola

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

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

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

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

Identificativo corpo: Fabbricato rurale F55 p268.

Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Contrada Casinello, 24 - 75015 Pisticci (MT) - Residenza attuale: ██████████

██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale. **(All. 1 e 2)**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

si

Identificato al catasto Terreni: (All. 3 e 4)

Intestazione: sezione censuaria Pisticci, foglio 55, particella 268, qualità fabbricato rurale, superficie catastale mq.132

Derivante da: Variazione d'UFFICIO DEL 27/04/1990 in atti dal 12/06/1990 (n. 15.4/1990) per soppressione delle particelle 81, 157, 266 e 267 dello stesso foglio di mappa; variazione d'Ufficio del 19/03/2019 pratica n. MT 0021924 in atti dal 19/03/2019 (n. 460.1/2019). Annotazioni: per l'immobile sono state avviate le procedure previste per dall'art. 1, comma 277, della Legge del 24/12/2007, n. 244. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/03/1993 - Ufficio del Registro di Pisticci (MT) Registrazione Volume 192 n. 108 registrato in data 02/04/1993 - Voltura n. 1227.1/1993 in atti dal 04/06/1993. Atto del 12/04/1994, notaio Vitelli Achille sede Bernalda (MT) Repertorio n. 88994, registrato a Pisticci (MT) al n. 1912 in data 27/04/1994 in atti dal 18/05/1994. Atto del 12/04/1994, notaio Vitelli Achille sede Bernalda (MT) Repertorio n. 88995, registrato a Pisticci (MT) al n. 1913 in data 27/04/1994 - Voltura n. 1330.1/1994 in atti dal 18/05/1994. Atto del 23/03/2009, notaio Mobilio Prospero sede Ginosa (TA) Repertorio n. 34370 - Registrato con Modello Unico n. 2345.1/2009 Reparto PI di Matera in atti dal 25/03/2009.

Confini: Stessa ditta

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



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è presente la planimetria dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione elaborato grafico.

Presentazione planimetria: € 2.200,00

Oneri Totali: € 2.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Identificativo corpo: Capannone F55 p481 s1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

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

██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale. **(All. 1 e 2)**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

No; nell'atto di pignoramento l'immobile è indicato con il foglio 55, particella 482. L'immobile risulta individuato in catasto con il foglio 55, particella 482, subalterno 1.

Identificato al catasto Fabbricati: (All. 3, 5 e 6)

Intestazione: ██████████ proprietaria per 1/1, foglio 55, particella 482, subalterno 1, indirizzo Contrada Casinello n. 24, piano terra, comune Pisticci, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 143, superficie mq. 157, rendita € Euro 214,18

Derivante da: Costituzione (n. 146.1/2012) del 25/01/2012 - Pratica n. MT0011434 in atti dal 25/01/2012.

Confini: Stessa ditta

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: No. Nell'atto di pignoramento sono riportati solo i seguenti dati catastali: Foglio 55, particella 482.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: No. Nell'atto di pignoramento sono riportati solo i seguenti dati catastali: Foglio 55, particella 482.

Identificativo corpo: Terreno agricolo F 55 p 484.

agricolo sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

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

██████████ Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci,



Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale. **(All. 1 e 2)**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

si

Identificato al catasto Terreni: (All. 3 e 7)

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/1 , sezione censuaria Pisticci, foglio 55, particella 484, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 68480, reddito dominicale: € 565,87, reddito agrario: € 353,67

Derivante da: Frazionamento del 27/02/2012, pratica n. MT0028672 (n.28672.1/2012) - Tabella di variazione del 17/01/2012 n.7266.1/2012, pratica n. MT0007266 - Atto del 23/03/2009 notaio Mobilio rep. 34370 compravendita modello unico 2345.1/2009 - Atto del 12/04/1994 notaio Vitelli rep. 88995, registrato a Pisticci al n.193 del 27/04/1994, voltura n. 1330.1/1994 - Atto del 12/04/1994 notaio Vitelli rep. 88994, registrato a Pisticci al n.192 del 27/04/1994, voltura n. 1329.1/1994 - Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/03/1993 registrata a Pisticci, volume 192 n. 108 in data 02/04/1993, voltura n. 1227.1/1993 - Atto del 11/02/1983 notaio Zito rep. 2309 registrato a Matera al n. 772 in data 01/03/1983, voltura n. 26485 - Atto amministrativo, decreto (disposizioni delle Autorità) del 25/07/1977, voltura n. 24583 - Atto amministrativo, decreto (disposizioni delle Autorità) del 05/03/1970, Min. Agr. e For. (Roma), voltura n. 23882 - Impianto meccanografico del 21/06/1976.

Confini: A Nord-Est con proprietà [redacted]; a Sud-Est con canale di scolo di proprietà Demaniale; a Sud-Ovest con via Polluce e a Nord-Ovest con via Eracle.

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Identificativo corpo: Terreno agricolo F55 p 499.

agricolo sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza alla data del pignoramento: [redacted]

[redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale. **(All. 1 e 2)**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

si

Identificato al catasto Terreni: (All. 3 e 8)

Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/1 , sezione censuaria Pisticci, foglio 55, particella 499, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 2160, reddito dominicale: € 17,85, reddito agrario: € 11,16



Derivante da: Rettifica di intestazione all'attualità del 27/03/2013, Prefetto di Matera, rep. 833, Decreto Prefettizio 28/02/84 n. 8168 (DV. 56241/12), voltura n. 2047.1/2013, pratica n. MT0036906 - Atto del 23/03/2009 notaio Mobilio rep. 34370 compravendita modello unico 2345.1/2009, nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale - Rettifica di intestazione all'attualità del 28/02/1984, PU sede Matera, registrazione volume 197 n. 1105 del 05/03/1984, voltura n. 2226.1/2012, pratica MT 0056241 in atti dal 13/04/2012, dati identificativi immobile attuale: Comune di Pisticci F55 p499 - Atto del 23/03/2009 notaio Mobilio rep. 34370 compravendita modello unico 2345.1/2009 - Frazionamento del 27/02/2012, pratica n. MT0028672 (n.28672.1/2012) - Tabella di variazione del 17/01/2012 n.7266.1/2012, pratica n. MT0007266 - Atto del 23/03/2009 notaio Mobilio rep. 34370 compravendita modello unico 2345.1/2009 - Atto del 12/04/1994 notaio Vitelli rep. 88995, registrato a Pisticci al n.193 del 27/04/1994, voltura n. 1330.1/1994 - Atto del 12/04/1994 notaio Vitelli rep. 88994, registrato a Pisticci al n.192 del 27/04/1994, voltura n. 1329.1/1994 - Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/03/1993 registrata a Pisticci, volume 192 n. 108 in data 02/04/1993, voltura n. 1227.1/1993 - Atto del 11/02/1983 notaio Zito rep. 2309 registrato a Matera al n. 772 in data 01/03/1983, voltura n. 26485 - Atto amministrativo, decreto (disposizioni delle Autorità) del 25/07/1977, voltura n. 24583 - Atto amministrativo, decreto (disposizioni delle Autorità) del 05/03/1970, Min. Agr. e For. (Roma), voltura n. 23882 - Impianto meccanografico del 21/06/1976.

Confini: A Nord-Est con canale di scolo di proprietà Demaniale; a Sud-Est con proprietà [REDACTED]; a Nord-Ovest con proprietà Comune di Pisticci.

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Borgo rurale in agro di Pisticci (MT)

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole - residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SS 106 Jonica - E 90 -

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **Fabbricato rurale F55 p268**

Abitazione rurale composta da: porticato antistante, ingresso - soggiorno, tre camere da letto, cucina e bagno. **(All. 12 - Foto 1, 2, 3, 4 e 5)** Accessorio esterno: forno e pollaio. **(All. 12 - Foto 6 e 7)**



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

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

██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,69**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1950 circa

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile, compresa tra m. 3,90 e m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: scarse

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: cemento armato con travetti gettati in opera condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: muratura materiale: cemento armato condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: blocchi di calcarenite condizioni: scarse

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: assente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: blocchi di calcarenite coibentazione: camera d'aria rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: mediocri

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: mediocri conformità: rispettoso della vigente normativa in riferimento all'epoca della realizzazione
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: mediocri conformità: rispettoso della vigente normativa all'epoca della realizzazione
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : mediocre condizioni: mediocri conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca di realizzazione
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: mediocri conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca della realizzazione
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato condizioni: mediocri conformità: rispettoso delle vigenti normative in relazione alle epoche della realizzazione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: mediocri conformità: rispettoso delle vigenti normative alla data dell'installazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1950
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	mediocre
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



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: Il CTU è impossibilitato a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il debitore non ha fornito il libretto dell'impianto termico.

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

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Capannone F55 p481 s1**

Capannone adibito a deposito, composto da quattro ambienti comunicanti e due ingressi carrabili. **(All. 12 – Foto 8, 9, 10 e 11)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **143,96**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1996

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,90

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a fald materiale: acciaio condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: cemento armato condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: acciaio condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: metallo condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a doppio battent materiale: metallo condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: pannelli coibentati coibentazione: polistirene condizioni: buone



Pareti esterne	materiale: pannelli sandwich coibentazione: polistirene e camera drive stimento: pannello preverniciato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: canaline a parete tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso della vigente normativa all'epoca della realizzazione
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all'epoca di realizzazione
Idrico	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative in relazione allepoca della realizzazione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1950
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	mediocre
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Millesimi di proprietà:Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:**Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il CTU è impossibilitato a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il debitore non ha fornito il libretto dell'impianto termico.

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo F 55 p 484**

Terreno agricolo al Borgo Casinello in agro di Pisticci (MT), distante circa 300 metri dalla Strada Statale 106 Jonica a cui è collegato mediante Strade Comunali: via Polluce e via Eracle. **(All. 12 – Foto 12 e 13)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68.480,00**

il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente medio impasto

Sistemazioni agrarie canali di scolo acque

Sistemi irrigui presenti bocchette di prelievo acqua

Colture erbacee nessuna alla data del sopralluogo

Colture arboree Nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Impianti:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo F55 p 499**

Terreno agricolo al Borgo Casinello in agro di Pisticci (MT), distante circa 300 metri dalla Strada Statale 106 Jonica a cui è collegato mediante la Strada Comunale via Polluce. **(All. 12 – Foto 14 e 15)**



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.160,00**

il terreno risulta di forma quadrilatera ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente medio impasto

Sistemazioni agrarie canali di scolo acque

Sistemi irrigui presenti bocchette di prelievo acqua

Colture erbacee nessuna alla data del sopralluogo

Colture arboree Nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Impianti:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

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

Identificativo corpo: Fabbricato rurale F55 p268.

Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

si



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pisticci, foglio 55, particella 268, qualità fabbricato rurale, superficie catastale mq.132

Derivante da: Variazione d'UFFICIO DEL 27/04/1990 in atti dal 12/06/1990 (n. 15.4/1990) per soppressione delle particelle 81, 157, 266 e 267 dello stesso foglio di mappa; variazione d'Ufficio del 19/03/2019 pratica n. MT 0021924 in atti dal 19/03/2019 (n. 460.1/2019). Annotazioni: per l'immobile sono state avviate le procedure previste per dall'art. 1, comma 277, della Legge del 24/12/2007, n. 244. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/03/1993 - Ufficio del Registro di Pisticci (MT) Registrazione Volume 192 n. 108 registrato in data 02/04/1993 - Voltura n. 1227.1/1993 in atti dal 04/06/1993. Atto del 12/04/1994, notaio Vitelli Achille sede Bernalda (MT) Repertorio n. 88994, registrato a Pisticci (MT) al n. 1912 in data 27/04/1994 in atti dal 18/05/1994. Atto del 12/04/1994, notaio Vitelli Achille sede Bernalda (MT) Repertorio n. 88995, registrato a Pisticci (MT) al n. 1913 in data 27/04/1994 - Voltura n. 1330.1/1994 in atti dal 18/05/1994. Atto del 23/03/2009, notaio Mobilio Prospero sede Ginosa (TA) Repertorio n. 34370 - Registrato con Modello Unico n. 2345.1/2009 Reparto PI di Matera in atti dal 25/03/2009.

Confini: Stessa ditta

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è presente la planimetria dell'immobile

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione elaborato grafico.

Presentazione planimetria: € 2.200,00

Oneri Totali: **€ 2.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Identificativo corpo: Capannone F55 p481 s1.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

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

██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

No; nell'atto di pignoramento l'immobile è indicato con il foglio 55, particella 482. L'immobile risulta individuato in catasto con il foglio 55, particella 482, subalterno 1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ proprietaria per 1/1, foglio 55, particella 482, subalterno 1, indirizzo Contrada Casinello n. 24, piano terra, comune Pisticci, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 143, superficie mq. 157, rendita € Euro 214,18



Derivante da: Costituzione (n. 146.1/2012) del 25/01/2012 - Pratica n. MT0011434 in atti dal 25/01/2012.

Confini: Stessa ditta

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: No. Nell'atto di pignoramento sono riportati solo i seguenti dati catastali: Foglio 55, particella 482. L'immobile risulta individuato in catasto con il foglio 55, particella 482, subalterno 1.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: No. Nell'atto di pignoramento sono riportati solo i seguenti dati catastali: Foglio 55, particella 482.

Identificativo corpo: Terreno agricolo F 55 p 484.

agricolo sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

si

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietaria per 1/1, sezione censuaria Pisticci, foglio 55, particella 484, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 68480, reddito dominicale: € 565,87, reddito agrario: € 353,67

Derivante da: Frazionamento del 27/02/2012, pratica n. MT0028672 (n.28672.1/2012) - Tabella di variazione del 17/01/2012 n.7266.1/2012, pratica n. MT0007266 - Atto del 23/03/2009 notaio Mobilio rep. 34370 compravendita modello unico 2345.1/2009 - Atto del 12/04/1994 notaio Vitelli rep. 88995, registrato a Pisticci al n.193 del 27/04/1994, voltura n. 1330.1/1994 - Atto del 12/04/1994 notaio Vitelli rep. 88994, registrato a Pisticci al n.192 del 27/04/1994, voltura n. 1329.1/1994 - Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/03/1993 registrata a Pisticci, volume 192 n. 108 in data 02/04/1993, voltura n. 1227.1/1993 - Atto del 11/02/1983 notaio Zito rep. 2309 registrato a Matera al n. 772 in data 01/03/1983, voltura n. 26485 - Atto amministrativo, decreto (disposizioni delle Autorità) del 25/07/1977, voltura n. 24583 - Atto amministrativo, decreto (disposizioni delle Autorità) del 05/03/1970, Min. Agr. e For. (Roma), voltura n. 23882 - Impianto meccanografico del 21/06/1976.

Confini: A Nord-Est con proprietà [REDACTED]; a Sud-Est con canale di scolo di proprietà Demaniale; a Sud-Ovest con via Polluce e a Nord-Ovest con via Eracle.

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



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Identificativo corpo: Terreno agricolo F55 p 499.

agricolo sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

si

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietaria per 1/1 , sezione censuaria Pisticci, foglio 55, particella 499, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 2160, reddito dominicale: € 17,85, reddito agrario: € 11,16

Derivante da: Rettifica di intestazione all'attualità del 27/03/2013, Prefetto di Matera, rep. 833, Decreto Prefettizio 28/02/84 n. 8168 (DV. 56241/12), voltura n. 2047.1/2013, pratica n. MT0036906 - Atto del 23/03/2009 notaio Mobilio rep. 34370 compravendita modello unico 2345.1/2009, nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale - Rettifica di intestazione all'attualità del 28/02/1984, PU sede Matera, registrazione volume 197 n. 1105 del 05/03/1984, voltura n. 2226.1/2012, pratica MT 0056241 in atti dal 13/04/2012, dati identificativi immobile attuale: Comune di Pisticci F55 p499 - Atto del 23/03/2009 notaio Mobilio rep. 34370 compravendita modello unico 2345.1/2009 - Frazionamento del 27/02/2012, pratica n. MT0028672 (n.28672.1/2012) - Tabella di variazione del 17/01/2012 n.7266.1/2012, pratica n. MT0007266 - Atto del 23/03/2009 notaio Mobilio rep. 34370 compravendita modello unico 2345.1/2009 - Atto del 12/04/1994 notaio Vitelli rep. 88995, registrato a Pisticci al n.193 del 27/04/1994, voltura n. 1330.1/1994 - Atto del 12/04/1994 notaio Vitelli rep. 88994, registrato a Pisticci al n.192 del 27/04/1994, voltura n. 1329.1/1994 - Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/03/1993 registrata a Pisticci, volume 192 n. 108 in data 02/04/1993, voltura n. 1227.1/1993 - Atto del 11/02/1983 notaio Zito rep. 2309 registrato a Matera al n. 772 in data 01/03/1983, voltura n. 26485 - Atto amministrativo, decreto (disposizioni delle Autorità) del 25/07/1977, voltura n. 24583 - Atto amministrativo, decreto (disposizioni delle Autorità) del 05/03/1970, Min. Agr. e For. (Roma), voltura n. 23882 - Impianto meccanografico del 21/06/1976.

Confini: A Nord-Est con canale di scolo di proprietà Demaniale; a Sud-Est con proprietà [REDACTED]; a Nord-Ovest con proprietà Comune di Pisticci.

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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



QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DE- SCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: FABBRICATO RURALE F55 P268

Dati catastali: sezione censuaria Pisticci, foglio 55, particella 268, qualità fabbricato rurale, superficie catastale mq.132

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

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

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

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. Edificio realizzato in data antecedente al 1967.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. **(All. 9)**

CORPO: CAPANNONE F55 P481 S1

Dati catastali: [REDACTED] proprietaria per 1/1, foglio 55, particella 482, subalterno 1, indirizzo Contrada Casinello n. 24, piano terra, comune Pisticci, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 143, superficie mq. 157, rendita € Euro 214,18

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: No. Nell'atto di pignoramento sono riportati solo i seguenti dati catastali: Foglio 55, particella 482.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica. Relativamente a detto immobile è stato chiesto regolare rilascio della Concessione Edilizia anche a seguito di: parere Tecnico Comunale; parere Commissione Edilizia (seduta del 02/02/1996); N.O. Beni Ambientali n. 3358/91 del 28/05/1992. Nel fascicolo sono presenti due documenti che attestano il rilascio della Concessione edilizia a titolo gratuito, privi di data e protocollo; documenti mai ritirati dall'intestatario [REDACTED]. La zona dove insiste l'immobile



è soggetta a vincolo paesaggistico. Gli artt. 167 e 181 del Decreto Legislativo 42/2004 non consentono la regolarizzazione di volumi e superfici già realizzati. **(All. 9, 10 e 11)**

CORPO: TERRENO AGRICOLO F 55 P 484

Dati catastali: [REDACTED] proprietaria per 1/1 , sezione censuaria Pisticci, foglio 55, particella 484, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 68480, reddito dominicale: € 565,87, reddito agrario: € 353,67

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

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

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica. Si rileva la presenza di costruzioni con struttura in acciaio con superficie di circa mq. 136,00 ed altezza interna netta mediamente di circa m. 3,00; per una volumetria complessiva di circa mc. 408,00. **(All. 9 e 12 - Foto 16, 17, 18 e 19)**

CORPO: TERRENO AGRICOLO F55 P 499

Dati catastali: [REDACTED] proprietaria per 1/1 , sezione censuaria Pisticci, foglio 55, particella 499, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 2160, reddito dominicale: € 17,85, reddito agrario: € 11,16

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

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

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

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. **(All. 9)**



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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 22/03/2009.** In forza di compravendita - a rogito di notaio Vitelli Achille , in data 12/04/1994, ai nn. 88995/10420; trascritto a Matera, in data 06/05/1994, ai nn. 3276/2796.
 Note: Annotamento 13/02/2009 ai NN1422/81 atto di annotazione a trascrizione inefficacia del patto di riservato dominio, del 22/12/2008 notaio Milloza Margherita sede Roma rep. 19749/9626.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di compravendita - a rogito di notaio Mobilio Prospero, in data 23/03/2009, ai nn. 34370/15825; trascritto a Matera, in data 25/03/2009, ai nn. 2877/2345.
 Note: Annotamento del 08/07/2020 ai NN 4634/656 atto di inefficacia totale, emesso in data 31/08/2015 dal Tribunale di Matera rep. 815

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato rurale F55 p268

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 22/03/2009.** In forza di nuova costruzione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di compravendita - a rogito di notaio Mobilio Prospero, in data 23/03/2009, ai nn. 34370/15825; trascritto a Matera, in data 25/03/2009, ai nn. 2877/2345.
 Note: Annotamento del 08/07/2020 ai NN 4634/656 atto di inefficacia totale, emesso in data 31/08/2015 dal Tribunale di Matera rep. 815

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone F55 p481 s1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 22/03/2009.** In forza di nuova costruzione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di compravendita - a rogito di notaio Mobilio Prospero, in data 23/03/2009, ai nn. 34370/15825; trascritto a Matera, in data 25/03/2009, ai nn. 2877/2345.
 Note: Annotamento del 08/07/2020 ai NN 4634/656 atto di inefficacia totale, emesso in data 31/08/2015 dal Tribunale di Matera rep. 815

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F 55 p 484

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 22/03/2009.** In forza di nuova costruzione.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal
23/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di compravendita - a rogito di notaio Mobilio Prospero, in data 23/03/2009, ai nn. 34370/15825; trascritto a Matera, in data 25/03/2009, ai nn. 2877/2345.

Note: Annotamento del 08/07/2020 ai NN 4634/656 atto di inefficacia totale, emesso in data 31/08/2015 dal Tribunale di Matera rep. 815

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F55 p 499

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

PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato rurale [R]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Edificio realizzato in data antecedente al 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato rurale F55 p268

Conformità edilizia: Si

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un magazzino

Oggetto: nuova costruzione

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone F55 p481 s1

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza di Concessione Edilizia. Diversità strutturali tra il progetto presentato e la costruzione realizzata; diversità nella distribuzione interna e in relazione alle aperture e agli accessi.

Regolarizzabili mediante: smontaggio struttura e rimontaggio successivo previa autorizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione pratica edilizia per pareri e autorizzazioni; smontaggio struttura, rimontaggio struttura previa autorizzazione.

Pratiche edilizie e pareri: € 4.000,00

Smontaggio struttura: € 9.000,00

Rimontaggio struttura: € 11.000,00

Oneri Totali: € **24.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone F55 p481 s1

Conformità edilizia: No



agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di costruzioni non autorizzate, con struttura in acciaio con superficie di circa mq. 136,00 ed altezza interna media di m. 3,00 circa, per una volumetria complessiva pari a mc. 408,00 circa

Regolarizzabili mediante: La zona dove insiste l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico. Gli artt. 167 e 181 del Decreto Legislativo 42/2004 non consentono la regolarizzazione di volumi e superfici già realizzati. Smontaggio e trasporto a discarica dei volumi realizzati.

Pratica edilizia: € 1.000,00

Smontaggio struttura e trasporto a discarica: € 7.000,00

Oneri Totali: € **8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F 55 p 484

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F55 p 499

Conformità urbanistica:**Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R.n. 681 - 09/07/1990
Zona omogenea:	"E2"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato rurale F55 p268

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R.n. 681 - 09/07/1990
Zona omogenea:	agricola - "E2"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Fabbricato realizzato in assenza di Concessione Edilizia
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Relativamente a detto immobile è stato chiesto regolare rilascio della Concessione Edilizia anche a seguito di: parere Tecnico Comunale; parere Commissione Edilizia (seduta del 02/02/1996); N.O. Beni Ambientali n. 3358/91 del 28/05/1992. Nel fascicolo sono presenti due documenti che attestano il rilascio della Concessione edilizia a titolo gratuito, privi di data e protocollo; documenti mai ritirati dall'intestataro Aldrovandi Emilio. La zona dove insiste l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico. Gli artt. 167 e 181 del Decreto Legislativo 42/2004 non consentono la regolarizzazione di volumi e superfici già realizzati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone F55 p481 s1

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R.n. 681 - 09/07/1990
Zona omogenea:	agricola - "E2"
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:	Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di costruzioni con struttura in acciaio con superficie di circa mq. 136,00 ed altezza interna media di m. 3,00 circa, per una volumetria complessiva pari a mc. 408,00 circa.

Regolarizzabili mediante: La zona dove insiste l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico. Gli artt. 167



e 181 del Decreto Legislativo 42/2004 non consentono la regolarizzazione di volumi e superfici già realizzati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F 55 p 484

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R.n. 681 - 09/07/1990
Zona omogenea:	agricola - "E2"
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:	Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F55 p 499

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

Identificativo corpo: Fabbricato rurale F55 p268
Fabbricato rurale [R] sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Capannone F55 p481 s1
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno agricolo F 55 p 484
agricolo sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24
Occupato da [REDACTED] **con contratto di locazione stipulato in data 26/01/2022 per l'importo di euro 700,00 con cadenza annuale. (All. 13)**
 Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .
 Registrato a Pisticci il 03/02/2022 ai nn.239 serie 3T
 , scadenza 26/01/2037

Identificativo corpo: Terreno agricolo F55 p 499
agricolo sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24



Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 26/01/2022 per l'importo di euro 700,00 con cadenza annuale. **(All. 13)**

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: . Registrato a Pisticci il 03/02/2022 ai nn.239 serie 3T , scadenza 26/01/2037

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di [REDACTED];
Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Matera in data 22/02/2021 ai nn. 276 iscritto/trascritto a Matera in data 10/03/2021 ai nn. 2043/1669;

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato rurale F55 p268

- domanda giudiziale a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Matera sezione di Pisticci in data 28/08/2009 ai nn. 1 iscritto/trascritto a Matera in data 08/09/2009 ai nn. 7292/5610;

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato rurale F55 p268

- domanda giudiziale a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Matera sezione di Pisticci in data 28/08/2009 ai nn. 1 iscritto/trascritto a Matera in data 28/08/2009 ai nn. 7142/5512;

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato rurale F55 p268

- Pignoramento a favore di [REDACTED];
Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Matera in data 22/02/2021 ai nn. 276 iscritto/trascritto a Matera in data 10/03/2021 ai nn. 2043/1669;

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone F55 p481 s1

- domanda giudiziale a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Matera sezione di Pisticci in data 28/08/2009 ai nn. 1 iscritto/trascritto a Matera in data 08/09/2009 ai nn. 7292/5610;

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone F55 p481 s1

- domanda giudiziale a favore di [REDACTED];
[REDACTED] Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Matera sezione di Pisticci in data 28/08/2009 ai nn. 1 iscritto/trascritto a Matera in data 28/08/2009 ai nn. 7142/5512;

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone F55 p481 s1

- Pignoramento a favore di [REDACTED];
Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Matera in data 22/02/2021 ai nn. 276 iscritto/trascritto a Matera in data 10/03/2021 ai nn. 2043/1669;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F 55 p 484



- domanda giudiziale a favore di [REDACTED]; Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Matera sezione di Pisticci in data 28/08/2009 ai nn. 1 iscritto/trascritto a Matera in data 08/09/2009 ai nn. 7292/5610;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F 55 p 484

- domanda giudiziale a favore di [REDACTED]; Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Matera sezione di Pisticci in data 28/08/2009 ai nn. 1 iscritto/trascritto a Matera in data 28/08/2009 ai nn. 7142/5512;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F 55 p 484

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Matera in data 22/02/2021 ai nn. 276 iscritto/trascritto a Matera in data 10/03/2021 ai nn. 2043/1669;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F55 p 499

- domanda giudiziale a favore di [REDACTED]; Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Matera sezione di Pisticci in data 28/08/2009 ai nn. 1 iscritto/trascritto a Matera in data 08/09/2009 ai nn. 7292/5610;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F55 p 499

- domanda giudiziale a favore di [REDACTED]; Derivante da: Revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di Tribunale di Matera sezione di Pisticci in data 28/08/2009 ai nn. 1 iscritto/trascritto a Matera in data 28/08/2009 ai nn. 7142/5512;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F55 p 499

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 98000,00; Importo capitale: € 98000,00; A rogito di Tribunale di Potenza in data 13/09/2018 ai nn. 803; Iscritto/trascritto a Potenza in data 13/06/2019 ai nn. 5349/712

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato rurale F55 p268

- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 98000,00; Importo capitale: € 98000,00; A rogito



di Tribunale di Potenza in data 13/09/2018 ai nn. 803; Iscritto/trascritto a Potenza in data 13/06/2019 ai nn. 5349/712

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone F55 p481 s1

- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 98000,00; Importo capitale: € 98000,00; A rogito di Tribunale di Potenza in data 13/09/2018 ai nn. 803; Iscritto/trascritto a Potenza in data 13/06/2019 ai nn. 5349/712

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F 55 p 484

- Ipoteca giudiziale annotata contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 98000,00; Importo capitale: € 98000,00; A rogito di Tribunale di Potenza in data 13/09/2018 ai nn. 803; Iscritto/trascritto a Potenza in data 13/06/2019 ai nn. 5349/712

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo F55 p 499

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

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

**Identificativo corpo: Fabbricato rurale F55 p268
sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24**

**Identificativo corpo: Capannone F55 p481 s1
sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24**

**Identificativo corpo: Terreno agricolo F 55 p 484
agricolo sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24**

**Identificativo corpo: Terreno agricolo F55 p 499
agricolo sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24**



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

**Identificativo corpo: Fabbricato rurale F55 p268
sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24**

**Identificativo corpo: Capannone F55 p481 s1
sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24**

**Identificativo corpo: Terreno agricolo F 55 p 484
agricolo sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24**

**Identificativo corpo: Terreno agricolo F55 p 499
agricolo sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24**

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

**Identificativo corpo: Fabbricato rurale F55 p268
sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:Non specificato

**Identificativo corpo: Capannone F55 p481 s1
sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:Non specificato

**Identificativo corpo: Terreno agricolo F 55 p 484
agricolo sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:Non specificato

**Identificativo corpo: Terreno agricolo F55 p 499
agricolo sito in Pisticci (MT), via Eracle, podere 24**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:Non specificato



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**Identificativo corpo: Fabbricato rurale F55 p268 - Fabbricato rurale [R]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

superficie reale netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale netta	84,74	1,00	84,74
porticato	sup reale netta	17,95	0,50	8,98
		102,69		93,72

Accessori

Fabbricato rurale F55 p268

1. forno e pollaio

Posto al piano terra

Composto da forno e pollaio

Sviluppa una superficie complessiva di 11.50 lorda mq

Valore a corpo: **€1500****Identificativo corpo: Capannone F55 p481 s1 - Magazzini e locali di deposito [C2]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

superficie reale netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone	sup reale netta	143,96	1,00	143,96
		143,96		143,96

Identificativo corpo: Terreno agricolo F 55 p 484 - agricolo**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

superficie reale netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	68.480,00	1,00	68.480,00



		68.480,00		68.480,00
--	--	-----------	--	-----------

Identificativo corpo: Terreno agricolo F55 p 499 - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superficie reale netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	2.160,00	1,00	2.160,00
		2.160,00		2.160,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pisticci;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie nella zona di Pisticci (MT).

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato rurale F55 p268. Fabbricato rurale [R] con annesso forno e pollaio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.058,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	84,74	€ 150,00	€ 12.711,00
porticato	8,98	€ 150,00	€ 1.347,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.058,00
Valore corpo			€ 0,00



Valore Accessori	€ 1.500,00
Valore complessivo intero	€ 1.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.500,00

Capannone F55 p481 s1. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.178,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone	143,96	€ 550,00	€ 79.178,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 79.178,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Terreno agricolo F 55 p 484. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	68.480,00	€ 2,00	€ 136.960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 136.960,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Terreno agricolo F55 p 499. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	2.160,00	€ 2,00	€ 4.320,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.320,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato rurale F55 p268	Fabbricato rurale [R] con annesso forno e pollaio	93,72	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Capannone F55 p481 s1	Magazzini e locali di deposito [C2]	143,96	€ 0,00	€ 0,00
Terreno agricolo F 55 p 484	agricolo	68.480,00	€ 0,00	€ 0,00
Terreno agricolo F55 p 499	agricolo	2.160,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 34.200,00



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:

€201.816,00**QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:****QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO****Identificativo corpo: Fabbricato rurale F55 p268.****Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: Capannone F55 p481 s1.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: Terreno agricolo F 55 p 484.**agricolo sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificativo corpo: Terreno agricolo F55 p 499.
agricolo sito in frazione: Casinello, via Eracle, podere 24**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] - Ulteriori

informazioni sul debitore: Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pisticci, Ufficio Servizi Demografici, non è stato possibile risalire alla data di matrimonio e allo stato del regime patrimoniale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

(All. 14) Verbale si sopralluogo

Data generazione:
12-04-2023

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO

