
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SECURITISATION SERVICES S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **240/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **giudice MARIADOMENICA MARCHESE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 1 - FABBRICATO RURALE,
2 - TERRENO AGRICOLO,
3 - TERRENO AGRICOLO,
4 - TERRENO AGRICOLO

Esperto alla stima: GEOMETRA COSIMO BRUCOLI
Codice fiscale: BRCCSM66L18F052F
Studio in: VIA LUPO PROTOSPATA 25 - MATERA
Telefono: 0835/336085
Email: brucoli@studiozeno.it
Pec: cosimo.brucoli@geopec.it



ELENCO ALLEGATI

1. Pec ricevuta Custode Avv Galetta del 28.02.2017.pdf
2. Pec inviata Custode Avv. GAletta del 01.03.2017.pdf
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI LOTTO 1.pdf
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI LOTTO 1 SUB 1.pdf
5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI LOTTO 1 SUB 2.pdf
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI LOTTO 1 SUB 3.pdf
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI LOTTO 3.pdf
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI LOTTO 3.pdf
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FABBRICATO LOTTO 4.pdf
10. MAPPA CATASTALE fg 101 LOTTO 1.pdf
11. MAPPA CATASTALE fg 100 LOTTO 3.pdf
12. MAPPA CATASTALE fg 99.pdf
13. MAPPA CATASTALE fg 101 LOTTO 2.pdf
14. ORTOFOTO LOTTO 1.pdf
15. ORTOFOTO LOTTO 2.pdf
16. ORTOFOTO LOTTO 3.pdf
17. ORTOFOTO LOTTO 4.pdf
18. ORTOFOTO AEREA E PROFILO ALTIMETRIA LOTTO 4.pdf
19. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URGANISTICA.pdf
20. copia conforme copia contratto di affitto rilasciata dal debitore esecutato.pdf
21. VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA.pdf
22. VISURA TOTALE AL 27.12.2016.pdf
23. APPROVAZIONE MAPPALE FG. 100 EX 104.pdf
24. APPROVAZIONE MAPPALE FG. 101 EX 113.pdf
25. VISURA TOTALE AL 06.02.2018.pdf
26. APPROVAZIONE MAPPALE FG. 99 EX 128.pdf
- 27a. RICEVUTA TRASMISSIONE ACCATASTAMENTO FG. 101 P.LLA 290.pdf
- 27b. RICEVUTA TRASMISSIONE ACCATASTAMENTO FG. 99 P.LLA 162.pdf
28. DENUNCIA ACCATASTAMENTO FG 99 EX 128.PDF
29. DENUNCIA ACCATASTAMENTO FG 100 EX 104.PDF
30. DENUNCIA ACCATASTAMENTO FG 101 EX 113.PDF
31. Trasmissione perizia Sig. df
32. Comparabile Ag. Immobiliare, Gannano Del Monte 75018, Stigliano, piano terra - Rif. RI-97.pdf



INDICE SINTETICO**1 Dati Catastali**

• **Bene:** - Gannano del Monte - Le Undici Casette - Tempa del Parcone - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 1 - FABBRICATO RURALE

Corpo: FABBRICATI RURALI

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

Dati Catastali:

:

foglio 101, particella 290, subalterno 1, in corso di accatastamento
 foglio 101, particella 290, subalterno 2, in corso di accatastamento
 foglio 101, particella 290, subalterno 3, in corso di accatastamento
 foglio 101, particella 144, subalterno 1, qualità FABBRICATO DIRUTO
 foglio 101, particella 144, subalterno 2, qualità FABBRICATO DIRUTO
 foglio 101, particella 144, subalterno 3, qualità FABBRICATO DIRUTO
 foglio 101, particella 144, qualità FABBRICATO PROMISCUO, superficie catastale 30
 foglio 101, particella 180, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 405, reddito dominicale: € 1.36, reddito agrario: € 0.84,
 foglio 101, particella 181, qualità AREA RURALE, superficie catastale 476
 foglio 101, particella 182, qualità AREA RURALE, superficie catastale 299
 foglio 101, particella 183, qualità AREA FABB. DEMOLITO, superficie catastale 45
 foglio 101, particella 184, qualità AREA FABB. DEMOLITO, superficie catastale 3
 foglio 101, particella 185, qualità FABBRICATO DIRUTO, superficie catastale 4
 foglio 101, particella 186, qualità FABBRICATO DIRUTO, superficie catastale 11
 foglio 101, particella 187, qualità FABBRICATO DIRUTO, superficie catastale 7
 foglio 101, particella 188, qualità AREA FABB. DEMOLITO, superficie catastale 422
 foglio 101, particella 189, qualità AREA FABB. DEMOLITO, superficie catastale 42
 foglio 101, particella 190, qualità AREA FABB. DEMOLITO, superficie catastale 65

Lotto: 2 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO ULIVETO

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

foglio 101, particella 176, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 0.23.13, reddito dominicale: € 3.58, reddito agrario: € 4.78,
 foglio 101, particella 177, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 0.21.90, reddito dominicale: € 3.39, reddito agrario: € 4.52,
 foglio 101, particella 178, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 0.11.16, reddito dominicale: € 1.73, reddito agrario: € 2.31,
 foglio 101, particella 179, subalterno AA, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 0.02.00, reddito dominicale: € 0.31, reddito agrario: € 0.41,
 foglio 101, particella 179, subalterno AB, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.49, reddito dominicale: € 0.06, reddito agrario: € 0.10,
 foglio 99, particella 78, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 1.19.81, reddito dominicale: € 18.56, reddito agrario: € 12.38,

Lotto: 3 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO

Categoria: agricolo

Dati Catastali:



foglio 100, particella 215, categoria F/2 in corso di accatastamento
 foglio 100, particella 23, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 0.17.55, reddito dominicale: € 7.25, reddito agrario: € 4.08,

Lotto: 4 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO-PASCOLO

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

foglio 99, particella 71, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 0.64.00, reddito dominicale: € 26,44, reddito agrario: € 14,87,
 foglio 99, particella 71, subalterno AB, qualità INCOLTO PROD., classe 1, superficie catastale 0.08.02, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.08,
 foglio 99, particella 105, subalterno AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 0.06.96, reddito dominicale: € 0.47, reddito agrario: € 0.18,
 foglio 99, particella 105, subalterno AB, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 4.30.84, reddito dominicale: € 66.75, reddito agrario: € 44.50,
 foglio 99, particella 134, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2.93.88, reddito dominicale: € 37.94, reddito agrario: € 60.71,
 foglio 99, particella 135, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 3.63.46, reddito dominicale: € 46.93, reddito agrario: € 75.08,
 foglio 99, particella 136, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 0.04.63, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 0.96,
 foglio 99, particella 34, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 4.70.28, reddito dominicale: € 60.72, reddito agrario: € 97.15,
 foglio 99, particella 34, subalterno AB, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 0.34.02, reddito dominicale: € 2.28, reddito agrario: € 0.88,
 foglio 99, particella 35, subalterno AA, qualità INCOLTO PROD., classe 2, superficie catastale 0.08.95, reddito dominicale: € 0.14, reddito agrario: € 0.05,
 foglio 99, particella 35, subalterno AB, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1.03.40, reddito dominicale: € 13.35, reddito agrario: € 21.36,
 foglio 99, particella 35, subalterno AC, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 0.36.34, reddito dominicale: € 5.63, reddito agrario: € 3.75,
 foglio 99, particella 64, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 0.33.65, reddito dominicale: € 13.90, reddito agrario: € 7.82,
 foglio 99, particella 65, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 6.61.22, reddito dominicale: € 85.37, reddito agrario: € 136.60,
 foglio 99, particella 65, subalterno AB, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 0.67.64, reddito dominicale: € 4.54, reddito agrario: € 1.75,
 foglio 99, particella 68, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1.27.15, reddito dominicale: € 16.42, reddito agrario: € 26.27,
 foglio 99, particella 19, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1.21.05, reddito dominicale: € 15.63, reddito agrario: € 25.01,
 foglio 99, particella 162 sub 1, in corso di accatastamento

2 Stato di possesso

- **Bene:** - Gannano del Monte - Le Undici Casette - Tempa del Parcone - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 1 - FABBRICATO RURALE

Corpo: FABBRICATI RURALI

Possesso: Occupato da

con contratto



di locazione stipulato in data 01/10/2009 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone pattuito si riferisce ad un compendio immobiliare di complessivi ettari 71.9248 (euro 41,71 per ettaro). Non essendoci distinzioni per qualità, classe ed ubicazione dei rispettivi compendi immobiliari locati, il canone unitario applicato alla superficie del compendio pignorato pari a ettari 30.3556 somma complessivamente a euro 1.266,14. Il mercato delle locazioni di terreni a destinazione seminativa indica mediamente in euro 100-150 per ettaro il canone annuo ricavabile. Ai sensi dell'art. 2923 c. 3 il canone mediamente ricavabile dalla locazione dell'intero compendio pignorato corrisponde ad euro 3.794,45 il cui terzo è pari a euro 1.264,82 risulta inferiore a quello versato dall'attuale affittuario. Registrato a GIOIA DEL COLLE il 21/10/2009 ai nn.8403 SERIE 3 Tipologia contratto: affitto agrario di lunga durata 15 anni, scadenza 30/09/2024 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/08/2023 Data di rilascio: 30/09/2024

Lotto: 2 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO ULIVETO

Possesso: Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2009 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone pattuito si riferisce ad un compendio immobiliare di complessivi ettari 71.9248 (euro 41,71 per ettaro). Non essendoci distinzioni per qualità, classe ed ubicazione dei rispettivi compendi immobiliari locati, il canone unitario applicato alla superficie del compendio pignorato pari a ettari 30.3556 somma complessivamente a euro 1.266,14. Il mercato delle locazioni di terreni a destinazione seminativa indica mediamente in euro 100-150 per ettaro il canone annuo ricavabile. Ai sensi dell'art. 2923 c. 3 il canone mediamente ricavabile dalla locazione dell'intero compendio pignorato corrisponde ad euro 3.794,45 il cui terzo è pari a euro 1.264,82 risulta inferiore a quello versato dall'attuale affittuario. Registrato a GIOIA DEL COLLE il 21/10/2009 ai nn.8403 SERIE 3 Tipologia contratto: affitto agrario di lunga durata 15 anni, scadenza 30/09/2024 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/08/2023 Data di rilascio: 30/09/2024

Lotto: 3 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO

Possesso: Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2009 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone pattuito si riferisce ad un compendio immobiliare di complessivi ettari 71.9248 (euro 41,71 per ettaro). Non essendoci distinzioni per qualità, classe ed ubicazione dei rispettivi compendi immobiliari locati, il canone unitario applicato alla superficie del compendio pignorato pari a ettari 30.3556 somma complessivamente a euro 1.266,14. Il mercato delle locazioni di terreni a destinazione seminativa indica mediamente in euro 100-150 per ettaro il canone annuo ricavabile. Ai sensi dell'art. 2923 c. 3 il canone mediamente ricavabile dalla locazione dell'intero compendio pignorato corrisponde ad euro 3.794,45 il cui terzo è pari a euro 1.264,82 risulta inferiore a quello versato dall'attuale affittuario. Registrato a GIOIA DEL COLLE il 21/10/2009 ai nn.8403 serie 3° Tipologia contratto: affitto agrario di lunga durata 15 anni, scadenza 30/09/2024 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/08/2023 Data di rilascio: 30/09/2024

Lotto: 4 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO-PASCOLO

Possesso: Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2009 con cadenza annuale. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone pattuito si riferisce ad un



compendio immobiliare di complessivi ettari 71.9248 (euro 41,71 per ettaro). Non essendoci distinzioni per qualità, classe ed ubicazione dei rispettivi compendi immobiliari locati, il canone unitario applicato alla superficie del compendio pignorato pari a ettari 30.3556 somma complessivamente a euro 1.266,14. Il mercato delle locazioni di terreni a destinazione seminativa indica mediamente in euro 100-150 per ettaro il canone annuo ricavabile. Ai sensi dell'art. 2923 c. 3 il canone mediamente ricavabile dalla locazione dell'intero compendio pignorato corrisponde ad euro 3.794,45 il cui terzo è pari a euro 1.264,82 risulta inferiore a quello versato dall'attuale affittuario. Registrato a GIOIA DEL COLLE il 21/10/2009 ai nn.8403 SERIE 3 Tipologia contratto: affitto agrario di lunga durata 15 anni, scadenza 30/09/2024 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/08/2023 Data di rilascio: 30/09/2004

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Gannano del Monte - Le Undici Casette - Tempa del Parcone - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 1 - FABBRICATO RURALE

Corpo: FABBRICATI RURALI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI in parte

Lotto: 2 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO ULIVETO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 3 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 4 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO-PASCOLO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Gannano del Monte - Le Undici Casette - Tempa del Parcone - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 1 - FABBRICATO RURALE

Corpo: FABBRICATI RURALI

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A ora **BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.** e per essa la SECURITISATION SERVICES S.P.A.

Lotto: 2 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO ULIVETO

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A ora **BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.** e per essa la SECURITISATION SERVICES S.P.A.

Lotto: 3 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A ora **BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.** e per essa la SECURITISATION SERVICES S.P.A.

Lotto: 4 - TERRENO AGRICOLO



Corpo: TERRENO SEMINATIVO-PASCOLO

Creditori Iscritti: BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A ora **BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.** e per essa la SECURITISATION SERVICES S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: - Gannano del Monte - Le Undici Casette - Tempa del Parcone - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 1 - FABBRICATO RURALE

Corpo: FABBRICATI RURALI

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 2 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO ULIVETO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 3 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 4 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO-PASCOLO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Gannano del Monte - Le Undici Casette - Tempa del Parcone - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 1 - FABBRICATO RURALE

Corpo: FABBRICATI RURALI

Misure Penali: NO

Lotto: 2 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO ULIVETO

Misure Penali: NO

Lotto: 3 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO

Misure Penali: NO

Lotto: 4 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO-PASCOLO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Gannano del Monte - Le Undici Casette - Tempa del Parcone - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 1 - FABBRICATO RURALE

Corpo: FABBRICATI RURALI

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 2 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO ULIVETO

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 3 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 4 - TERRENO AGRICOLO

Corpo: TERRENO SEMINATIVO-PASCOLO
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: - Gannano del Monte - Le Undici Casette - Tempa del Parcone - Stigliano (Matera) - 75018

Lotto: 1 - FABBRICATO RURALE

Prezzo da libero: € 41.270,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 2 - TERRENO AGRICOLO

Prezzo da libero: € 10.887,89

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 3 - TERRENO AGRICOLO

Prezzo da libero: € 7.729,45

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 4 - TERRENO AGRICOLO

Prezzo da libero: € 150.421,08

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Stigliano (Matera)**
Località/Frazione **Gannano del Monte - Le Undici Casette - Tempa del Parcone**

Lotto: 1 - FABBRICATO RURALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Nel termine di 120 giorni dal deposito dell'istanza di vendita (10.01.2014) e precisamente in data 09.05.2014 (119 giorni) il creditore procedente depositava relazione notarile attestante le risultanze catastali ed ipotecarie inerenti gli immobili pignorati.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FABBRICATI RURALI.

Abitazione di tipo rurale [A6] sito in Stigliano (Matera) CAP: 75018 frazione: GANNANO DEL MONTE, FRAZIONE "LE UNDICI CASETTE"

Note: Il complesso di edifici ed antistanti corti rurali, si caratterizza per la presenza di un corpo principale diviso in tre distinte unità ed alcuni accessori catastalmente definiti come fabbricati diruti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/03/2005 Repertorio n.: 4339 Rogante: DEMICHELE ROBERTO Sede: SANTE-RAMO IN COLLE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1752.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000

Confini: Il lotto di vendita 1 confina a nord-est con p.lla 108 dello stesso foglio 101 intestata a
a sud con strada provinciale

Craco Gannano ed ad ovest con p.lla il

al catasto Fabbricati:

foglio 101, particella 290 sub 1 Z.C. U cat. A/ 3 Cl 1 Cons. 3,5 Sup. 81 Rendita 151,84

BORGIO GANNANO SN piano T

Foglio 101, particella 290 sub 2 Z.C. U cat. A/ 3 Cl 1 Cons. 4,5 Sup. 87 Rendita 195,22

BORGIO GANNANO SN piano T

Foglio 101, particella 290 sub 3 Z.C. U cat. C/ 2 Cl 2 Cons. 36 Sup. 40 Rendita 78,09

BORGIO GANNANO SN piano T

Note: L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA ALLA DATA DEL 16.03.2018 IN CORSO DI ACCATAMENTO RICEVUTA DI TRASMISSIONE N. MT0016543 del 16/03/2018



Identificato al catasto Terreni:

foglio 101, particella 144, subalterno 1, qualità FABBRICATO DIRUTO
 foglio 101, particella 144, subalterno 2, qualità FABBRICATO DIRUTO
 foglio 101, particella 144, subalterno 3, qualità FABBRICATO DIRUTO
 foglio 101, particella 144, qualità FABBRICATO PROMISCUO, superficie catastale 30
 foglio 101, particella 180, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 405, reddito dominicale: € 1.36, reddito agrario: € 0.84
 foglio 101, particella 181, qualità AREA RURALE, superficie catastale 476
 foglio 101, particella 182, qualità AREA RURALE, superficie catastale 299
 foglio 101, particella 183, qualità AREA FABB. DEMOLITO, superficie catastale 45
 foglio 101, particella 184, qualità AREA FABB. DEMOLITO, superficie catastale 3
 foglio 101, particella 185, qualità FABBRICATO DIRUTO, superficie catastale 4
 foglio 101, particella 186, qualità FABBRICATO DIRUTO, superficie catastale 11
 foglio 101, particella 187, qualità FABBRICATO DIRUTO, superficie catastale 7
 foglio 101, particella 188, qualità AREA FABB. DEMOLITO, superficie catastale 422
 foglio 101, particella 189, qualità AREA FABB. DEMOLITO, superficie catastale 42
 foglio 101, particella 190, qualità AREA FABB. DEMOLITO, superficie catastale 65
 Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;
 note: I fabbricati p.lla 290 fg. 101 sono stati oggetto di denuncia di accatastamento così come autorizzato dal G.E. con ordinanza del 21.03.2017

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 1, parte della maggior consistenza del compendio immobiliare pignorato, è costituito da un'unica entità economica e funzionale identificata in una serie di immobili urbani e non, parte dei quali classificati come "diruti", ubicati alla località denominata Gannano del Monte, nella frazione denominata Le Undici Casette. Agli immobili si accede direttamente dalla strada provinciale Craco-Gannano, in prossimità dell'incrocio con la SS 598 Val d'Agri. Il lotto di vendita è costituito da due corpi di fabbrica di cui uno con destinazione casa colonica e magazzini ed un secondo (il fabbricato diruto) a destinazione pollaio/porcilaia. I fabbricati sono ubicati all'interno di una corte comune recintata e munita di cancello in metallo e sono dotati di una cisterna interrata per approvvigionamento idrico ed una fossa tipo Himoff.

Caratteristiche zona: aperta campagna normale

Area urbanistica: agricola a traffico assente con parcheggi Assenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: POLICORO.

Attrazioni paesaggistiche: GEOSITO DEI CALANCI.

Attrazioni storiche: la Rabatana di Tursi con la chiesa di Santa Maria Maggiore, il Santuario della Madonna di Anglona.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FFSS Scanzano Jonico 29 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2009 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone pattuito si riferisce ad un compendio immobiliare di complessivi ettari 71.9248 (euro 41,71 per ettaro). Non essendoci distinzioni per qualità, classe ed ubicazione dei rispettivi compendi immobiliari locati, il canone unitario applicato alla superficie del compendio pignorato pari a ettari 30.3556 somma complessivamente a euro 1.266,14. Il mercato delle locazioni di terreni a destinazione seminativa indica mediamente in euro 100-150 per ettaro il canone annuo ricavabile. Ai



sensi dell'art. 2923 c. 3 il canone mediamente ricavabile dalla locazione dell'intero compendio pignorato corrisponde ad euro 3.794,45 il cui terzo è pari a euro 1.264,82 risulta inferiore a quello versato dall'attuale affittuario.

Registrato a GIOIA DEL COLLE il 21/10/2009 ai nn.8403 SERIE 3

Tipologia contratto: affitto agrario di lunga durata 15 anni, scadenza 30/09/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/08/2023

Data di rilascio: 30/09/2024

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Vincolo di Indivisibilità; A rogito di Notaio Patrizia Speranza in data 28/05/2007 ai nn. 65887/16631; Iscritto/trascritto a MATERA in data 22/06/2007 ai nn. 7654/5920;

Il vincolo di indivisibilità decennale è scaduto il 28.05.2017.

- Descrizione onere: Vincolo Indivisibilità; A rogito di Notaio Roberto Demichele in data 14/03/2005 ai nn. 4339; Iscritto/trascritto a MATERA in data 08/06/2005 ai nn. 4751/3187;

Il vincolo di indivisibilità decennale è scaduto il 14.03.2015.

- Descrizione onere: LOCAZIONE; Registrato a GIOIA DEL COLLE in data 21/10/2009 ai nn. 8403/3;

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Notaio Roberto Demichele in data 11/11/2005 ai nn. 5271/2473; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/11/2005 ai nn. 10089/2205

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A contro ; Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00; A rogito di Notaio Roberto Demichele in data 04/04/2005 ai nn. 4418/2052; Iscritto/trascritto a MATERA in data 05/04/2005 ai nn. 2730/568

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 02/10/2013 ai nn. 1235 iscritto/trascritto a MATERA in data 07/04/2014 ai nn. 2741/2292;



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

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: Nessuna

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:

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante

ventennio al 14/03/2005. In forza di atto di riscatto - a rogito di Notaio Ferdinando Zito, in data 30/08/1983, ai nn. 2570; trascritto a Matera, in data 23/09/1983, ai nn. /5865.

Titolare/Proprietario:

dal

14/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Demichele, in data 14/03/2005, ai nn. 4339/2012; trascritto a Matera, in data 25/03/2005, ai nn. 2515/1752.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo rurale [A6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Gli immobili risultano realizzati dall'Ente per lo Sviluppo Agricolo in Basilicata - attuale ALSIA - in seguito ad interventi di sviluppo e miglioramento fondiario posti in essere sui terreni espropriati a partire dagli anni 50 ed assegnati successivamente ai singoli contadini che hanno negli anni apportato piccole modifiche ai diversi manufatti edilizi. L'epoca delle costruzioni risulterebbe comunque antecedente al giugno 1967.



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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 17 del 18.04.2012
Zona omogenea:	E - AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	"ZONA E3 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE" - Su tali aree è consentita solo la costruzione di manufatti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,07 MC/MQ
Rapporto di copertura:	1/40 DELLA SUPERFICIE DISPONIBILE
Altezza massima ammessa:	5 mt - in caso di dimostrata necessità derogabile
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Gli immobili risultano realizzati dall'Ente per lo Sviluppo Agricolo in Basilicata - attuale ALSIA - in seguito ad interventi di sviluppo e miglioramento fondiario posti in essere sui terreni espropriati a partire dagli anni 50 ed assegnati successivamente ai singoli contadini che hanno negli anni apportato piccole modifiche ai diversi manufatti edilizi. L'epoca delle costruzioni risulterebbe comunque antecedente al giugno 1967.

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **FABBRICATI RURALI**

Il lotto di vendita, si compone di due corpi di fabbrica di cui uno principale ad un piano, di forma ad L edificato dall'Ente di Sviluppo Agricolo in Basilicata (ora ALSIA) e da un corpo accessorio costituito da ex pollai e porcilaia avente altezza inferiore ad 1,80 mt

I manufatti, parte dei quali (pollaio e porcilaia) classificati catastalmente come fabbricati diruti, sono allocati all'interno della maggior consistenza di un'area rurale in cui trovano ubicazione una cisterna per l'approvvigionamento idrico ed una fossa Himoff.

1. Quo**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **213,00**

E' posto al piano: terra



L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

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/semiabbandonato

Condizioni generali dell'immobile: Come descritto al punto DESCRIZIONE SOMMARIA, il lotto di vendita n. 1 è costituito da un fabbricato principale composto da tre distinte unità immobiliari di cui due utilizzabili come case coloniche ed una terza utilizzabile quale magazzino. Il fabbricato principale si presenta in condizioni precarie e necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Alcuni vani presentano infatti distacchi e lesioni all'intonaco dovute principalmente a fenomeni di umidità di risalita ed allo scarso e pressoché inutilizzo della struttura.

I manufatti precari quali il pollaio e la porcilaia sono al momento in completo stato di abbandono e, per tale motivo, classificati dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio quali FABBRICATI DIRUTI.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: latero-cemento condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: non verificabile materiale: non verificabile condizioni: non verificabili
Solai	tipologia: non verificabile condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non verificabili

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti - Note: L'intera corte ai fabbricati è recintata con rete metallica romboidale sorretta da paletti in cls e legno.
Infissi esterni	tipologia: Porta ingresso sub 1 materiale: ferro condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: PORTA INGRESSO SUB 2 INGRESSO ANTERIORE materiale: legno condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: PORTA INGRESSO SUB 2 POSTERIORE materiale: ferro condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: PORTONE INGRESSO SUB 3 materiale: ferro condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: finestre sub 1 materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: sufficienti



Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette scaglie di marmo per le abitazioni - battuto di cemento per il magazzino condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista condizioni: da demolire conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: non verificabile rete di smaltimento: non verificabile recapito: fossa biologica ispezionabilità : impossibile condizioni: non verificabile conformità: priva di coinformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: da serbatoio interrato rete di distribuzione: non verificabile condizioni: non verificabile conformità: privo di dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: inesistente

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Impianto a norma	NO
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:

Ai fini della valorizzazione, sulla scorta dei dati di mercato acquisiti e considerata la specificità dell'immobile da valutare in cui, pur trattandosi di immobili "agricoli", l'utilizzo del prezzo per ettaro di superficie risulta del tutto inapplicabile, saranno considerate nel calcolo della valorizzazione i soli metri quadrati delle superfici edificate, attribuendo poi un valore simbolico ed a corpo pari a 800 euro, ai pollai, porcilaie e corte comune, in considerazione della loro complementarietà con l'edificio principale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CASA COLONICA E MAGAZZINO	sup reale lorda	213,00	1,00	213,00
		213,00		213,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2017

Zona: Stigliano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 320

Accessori

FABBRICATI

RURALI

1. pollaio - porcilaia - corte

Identificato al n. 1

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 37 mq

Valore a corpo: **€ 800**

Note: Il valore dell'accessorio è compreso nella valutazione a corpo del fabbricato principale ed annessa corte rurale



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

Per poter procedere alla valutazione il sottoscritto c.t.u. ha compiuto apposite indagini volte ad accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona. La stima si è basata sulla ricerca di valori relativi a costruzioni rurali simili aventi una estensione minima di 150 mq ed una corte di circa 1.800 metri quadri. Le indagini eseguite hanno evidenziato una stagnazione delle compravendite di immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto valutazione e che, nell'ultimo periodo, anche a causa del repentino spopolamento dei territori interni, hanno subito un significativo ed evidente decremento.

Ad ogni modo la stima ha tenuto conto di recenti compravendite realizzate nel confinante territorio comunale di Tursi. I beni di cui ci si occupa sono ubicati infatti a ridosso del fiume agri, nei pressi del vicino centro agricolo di Caprarico di Sotto, ed a circa 4 chilometri da quest'ultimo. Inoltre, le verifiche eseguite sulla base degli annunci di vendita hanno evidenziato come, tra il prezzo offerto e quello effettivamente realizzato in sede di compravendita si verifica, alla fine della trattativa, un decremento di valore di circa il 15% in meno rispetto alla richiesta. Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva circa l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Pur nei limiti della sua applicazione, nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore convenzionale, definito semestralmente dall'Agenzia delle Entrate, determinato a livello comunale, per zone censuarie, ai fini anche delle verifiche fiscali attinenti le compravendite. Tale valore, in relazione alle sue finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, pur non essendo in grado di esprimere con estrema chiarezza la variabilità dei valori ordinari degli immobili, può tuttavia essere fonte di ispirazione e riferimento, nell'individuazione del valore venale, soprattutto nella espropriazione immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;

Ufficio tecnico di STIGLIANO E TURSI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per i fabbricati ex ESAB, sono stati reperiti i seguenti dati:

70,00 €/mq derivante da atto pubblico Notaio Carretta Francesco Rep. 48674 del 27.04.2017.

169,00 €/mq derivante da atto pubblico Notaio Galante Marco Rep. 9514 del 08.11.2017

333,00 €/mq derivante da atto pubblico Notaio Disabato Giuseppe Rep. 3065 del 09.08.2017

Ai fabbricati diruti e corte verrà attribuito il valore simbolico di euro 800 desunto dal rogito per notaio Galante del 08.11.2017.

8.3 Valutazione corpi:**FABBRICATI RURALI. Abitazione di tipo rurale [A6] con annesso pollaio - porcilaia - corte**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CASA COLONICA E MAGAZZINO	213,00	€ 190,00	€ 40.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.470,00
Valore corpo			€ 40.470,00
Valore Accessori			€ 800,00
Valore complessivo intero			€ 41.270,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 41.270,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FABBRICATI RU-RALI	Abitazione di tipo rurale [A6] con annesso pollaio - porcilaia - corte	213,00	€ 41.270,00	€ 41.270,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **eventuale** € 4.127,00

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: € **37.143,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**



Lotto: 2 - TERRENO AGRICOLO

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: TERRENO ULIVETO.

agricolo sito in Stigliano (Matera) CAP: 75018 frazione: GANNANO DEL MONTE

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

C.F.:

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/03/2005 Repertorio n.: 4339 Rogante: DEMICHELE ROBERTO Sede: SANTE-RAMO IN COLLE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1752.1/2005)

Confini: Il lotto 2 - terreno agricolo uliveto è circoscritto dalle particelle 223 - 225 e 226 dello stesso foglio 101, tutte intestate a

A) il

Identificato al catasto Terreni:

sezione censuaria STIGLIANO,

foglio 101, particella 176, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 0.23.13, reddito dominicale: € 3.58, reddito agrario: € 4.78

foglio 101, particella 177, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 0.21.90, reddito dominicale: € 3.39, reddito agrario: € 4.52

foglio 101, particella 178, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 0.11.16, reddito dominicale: € 1.73, reddito agrario: € 2.31

foglio 101, particella 179, subalterno AA, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 0.02.00, reddito dominicale: € 0.31, reddito agrario: € 0.41

foglio 101, particella 179, subalterno AB, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 0.00.49, reddito dominicale: € 0.06, reddito agrario: € 0.10

foglio 99, particella 78, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 1.19.81, reddito dominicale: € 18.56, reddito agrario: € 12.38

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 2, parte della maggior consistenza del compendio immobiliare pignorato, è costituito da un'unica entità economica e funzionale identificata in un appezzamento di terreno arborato di qualità Uliveto, ubicato alla località denominata Gannano del Monte. Agli immobili si accede direttamente dalla strada provinciale Craco-Gannano, percorrendo per circa un chilometro una strada interpodereale che giunge sino all'appezzamento

Caratteristiche zona: aperta campagna normale

Area urbanistica: agricola a traffico assente con parcheggi Assenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.



Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: POLICORO.

Attrazioni paesaggistiche: GEOSITO DEI CALANCHI.

Attrazioni storiche: la Rabatana di Tursi con la chiesa di Santa Maria Maggiore, il Santuario della Madonna di Anglona, .

Principali collegamenti pubblici: Stazione FFSS Scanzano Jonico 29 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ e, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2009 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone pattuito si riferisce ad un compendio immobiliare di complessivi ettari 71.9248 (euro 41,71 per ettaro). Non essendoci distinzioni per qualità, classe ed ubicazione dei rispettivi compendi immobiliari locati, il canone unitario applicato alla superficie del compendio pignorato pari a ettari 30.3556 somma complessivamente a euro 1.266,14. Il mercato delle locazioni di terreni a destinazione seminativa indica mediamente in euro 100-150 per ettaro il canone annuo ricavabile. Ai sensi dell'art. 2923 c. 3 il canone mediamente ricavabile dalla locazione dell'intero compendio pignorato corrisponde ad euro 3.794,45 il cui terzo è pari a euro 1.264,82 risulta inferiore a quello versato dall'attuale affittuario.

Registrato a GIOIA DEL COLLE il 21/10/2009 ai nn.8403 SERIE 3

Tipologia contratto: affitto agrario di lunga durata 15 anni, scadenza 30/09/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/08/2023

Data di rilascio: 30/09/2024

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: vincolo di indivisibilità; A rogito di Notaio Roberto Demichele in data 14/03/2005 ai nn. 4339; Iscritto/trascritto a MATERA in data 08/06/2005 ai nn. 4751/3187;

il vincolo di indivisibilità è scaduto in data 14.03.2015.

- Descrizione onere: vincolo indivisibilità; A rogito di Notaio Patrizia Speranza in data 28/05/2007 ai nn. 65887/16631; Iscritto/trascritto a MATERA in data 22/06/2007 ai nn. 7654/5920;

Il vincolo di indivisibilità decennale è scaduto il 28.05.2017.

- Descrizione onere: LOCAZIONE; A rogito di _____ in data 01/10/2009 ai nn. _____; Registrato a GIOIA DEL COLLE in data 21/10/2009 ai nn. 8403/3;



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A contro
; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 240.000,00 ;
A rogito di Notaio Roberto Demichele in data 11/11/2005 ai nn. 5271/2473; Iscritto/trascritto a MATERA in data 17/11/2005 ai nn. 10089/2205

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A contro
; Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00 ;
A rogito di Notaio Roberto Demichele in data 04/04/2005 ai nn. 4418/2052; Iscritto/trascritto a MATERA in data 05/04/2005 ai nn. 2730/568

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro A rogito di Tribunale
di Matera in data 02/10/2013 ai nn. 1235 iscritto/trascritto a MATERA in data
07/04/2014 ai nn. 2741/2292;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**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: 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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

proprietario/i ante

ventennio al 14/03/2005. In forza di atto di riscatto - a rogito di Notaio Ferdinando Zito, in data 30/08/1983, ai nn. 2570; trascritto a Matera, in data 23/09/1983, ai nn. /5865.

Titolare/Proprietario:

dal

14/03/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Roberto Demichele, in data 14/03/2005, ai nn. 4339/2012; trascritto a Matera, in data 25/03/2005, ai nn. 2515/1752.



7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 17 del 18.04.2012
Zona omogenea:	E - AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	"ZONA E3 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE" - Su tali aree è consentita solo la costruzione di manufatti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,07 MC/MQ
Rapporto di copertura:	1/40 DELLA SUPERFICIE DISPONIBILE
Altezza massima ammessa:	5 mt - in caso di dimostrata necessità derogabile
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

non si profilano elementi che necessitano la dichiarazione di conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO ULIVETO**

L'appezzamento di terreno di forma regolare e leggermente ondulato, è ricoperto da circa 50 piantoni di ulivo. Al momento del sopralluogo lo stato vegetativo delle piante era nel complesso buono e privo di evidenti segnali di malattia o abbandono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17.849,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia ondulata leggermente acclive

Tessitura prevalente argillosa



Sistemazioni agrarie non rilevate
 Sistemi irrigui presenti nessuno
 Colture erbacee nessuna
 Colture arboree uliveto
 Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è data dalla superficie catastale dell'insieme delle particelle formanti il lotto di vendita n. 2

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	17.849,00	1,00	17.849,00
		17.849,00		17.849,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto compiere apposite indagini volte ad accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona. La stima si è basata sulla ricerca di valori relativi ad appezzamenti simili aventi una estensione minima di 1 ettaro. Le verifiche eseguite sulla base degli annunci di vendita hanno evidenziato come tra il prezzo offerto e quello effettivamente realizzato in sede di compravendita si verifica, alla fine della trattativa, un decremento di valore di circa il 15% in meno rispetto alla richiesta. In ogni caso, prima di esprimere un giudizio di stima attribuendo al lotto in questione un valore che rispecchi appieno le caratteristiche "mercatali" delle particelle di terreno a destinazione agricola, occorre evidenziare che nell'ultimo ventennio, il mercato fondiario nazionale, pur in condizioni di timida ripresa, ha continuato a scendere. La spiegazione della compressione del mercato oltre che alla crisi economica è dovuta anche alla difficoltà dell'offerta «di adeguarsi alle nuove quotazioni, restando in attesa di un miglioramento della congiuntura» (fonte Inea). Altro fattore negativo è rappresentato dalle difficoltà di accesso al credito e dalle basse aspettative economiche che frenano, dice sempre l'Inea, i potenziali acquirenti, rappresentati sempre più da imprenditori agricoli medio-grandi interessati a consolidare le dimensioni strutturali delle proprie imprese. Infine ci sono i casi di quegli operatori che, provenienti da settori extragricoli, in seguito a difficoltà gestionali o per necessità di capitali per le loro attività imprenditoriali, finiscono per svendere il patrimonio agricolo, contribuendo così ancor di più ad "abbassare" le medie dei valori di mercato. Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva circa l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Dall'analisi del mercato si è ricavato comunque ricavato che il valore medio di compravendita di compendi immobiliari di media grandezza (15-20 ETTARI) e terreni seminativi/arborati/olivetati nell'area Tursi-Stigliano a ridosso della fondo valle dell'Agri, vengono scambiati ad un prezzo medio di €. 3.500,00 per ettaro. (Fonte Notai)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;
 Uffici del registro di MATERA;
 Ufficio tecnico di STIGLIANO;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 www.risorseimmobiliari.it/OLIVIERI IMMOBILIARE VIA SINISI,43 INT.8 - Policoro RIF.97 /
 0,87 €/mq;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori di stima sono stati desunti da:
 0,33 €/mq derivante da atto pubblico Notaio Galante Marco Rep. 9514 del 08.11.2017
 0,42 €/mq derivante da atto pubblico Notaio Disabato Giuseppe Rep. 3065 del 09.08.2017



0,30 €/mq derivante da atto pubblico Notaio Disabato Giuseppe Rep. 3160 del 21.09.2017
media 0,35 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

TERRENO ULIVETO. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

www.risorseimmobiliari.it/OLIVIERI IMMOBILIARE VIA SINISI,43 INT.8 - Policoro RIF.97 / 0,87
€/mq -15%

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	17.849,00	€ 0,35	€ 6.247,15
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.247,15
Valore corpo			€ 10.887,89
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.887,89
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.887,89

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO ULIVETO	agricolo	17.849,00	€ 10.887,89	€ 10.887,89

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **eventuale** € 1.088,79

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: **€ 9.799,10**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 0,00**



Lotto: 3 - TERRENO AGRICOLO

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: TERRENO SEMINATIVO.

agricolo sito in Stigliano (Matera) CAP: 75018 frazione: GANNANO DEL MONTE

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

C.F.:

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/2005 protocollo n. MT Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2005 Repertorio n.: 4605 Rogante: DEMICHELE ROBERTO Sede: SANTERAMO IN COLLE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 3144.1/2005)

Confini: Il lotto di vendita n. 3 confina a nord con la strada provinciale Scalo di Montalbano, a sud e sud-est con p.lla 29 ed a ovest con p.lla 102, intestata a nato a possessore per acquisto ISMEA.

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 100, particella 215, cat. F/2 BORGO GANNANO SN piano T

Identificato al catasto Terreni:

foglio 100, particella 23, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 0.17.55, reddito dominicale: € 7.25, reddito agrario: € 4.08

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appezzamento di terreno costituente il lotto n. 3 è ubicato a margine della strada provinciale Scalo di Montalbano. Ubicata in località Gannano del Monte, nel borgo rurale che prende il nome dalla località

Caratteristiche zona: aperta campagna normale

Area urbanistica: agricola a traffico assente con parcheggi Assenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: POLICORO.

Attrazioni paesaggistiche: GEOSITO DEI CALANCI.

Attrazioni storiche: la Rabatana di Tursi con la chiesa di Santa Maria Maggiore, il Santuario della Madonna di Anglona.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FFSS Scanzano Jonico 29 Km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2009 con cadenza annuale.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone pattuito si riferisce ad un compendio immobiliare di complessivi ettari 71.9248 (euro 41,71 per ettaro). Non essendoci distinzioni per qualità, classe ed ubicazione dei rispettivi compendi immobiliari locati, il canone unitario applicato alla superficie del compendio pignorato pari a ettari 30.3556 somma complessivamente a euro 1.266,14. Il mercato delle locazioni di terreni a destinazione seminativa indica mediamente in euro 100-150 per ettaro il canone annuo ricavabile. Ai sensi dell'art. 2923 c. 3 il canone mediamente ricavabile dalla locazione dell'intero compendio pignorato corrisponde ad euro 3.794,45 il cui terzo è pari a euro 1.264,82 risulta inferiore a quello versato dall'attuale affittuario.

Registrato a GIOIA DEL COLLE il 21/10/2009 ai nn.8403 serie 3°

Tipologia contratto: affitto agrario di lunga durata 15 anni, scadenza 30/09/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/08/2023

Data di rilascio: 30/09/2024

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: vincolo indivisibilità; A rogito di Notaio Roberto Demichele in data 11/05/2005 ai nn. 4605/2142; Iscritto/trascritto a MATERA in data 06/06/2005 ai nn. 4685/3145;

il vincolo di indivisibilità è scaduto in data 11.05.2015.

- Descrizione onere: LOCAZIONE; A rogito di _____ in data 01/10/2009 ai nn. _____; Registrato a GIOIA DEL COLLE in data 21/10/2009 ai nn. 8403/3;

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A contro _____
Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ;
A rogito di Notaio Roberto Demichele in data 11/11/2005 ai nn. 5271/2473; Iscritto/trascritto a MATERA in data 17/11/2005 ai nn. 10089/2205

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro _____; Derivante da: Verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 02/10/2013 ai nn. 1235 iscritto/trascritto a MATERA in data 07/04/2014 ai nn. 2741/2292;



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: 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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ENTE DI SVILUPPO AGRICOLO IN BASILICATA **proprietario/i ante ventennio** al **04/05/2001** . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA', in data 25/07/1977, ai nn. .

Titolare/Proprietario:

CF

dal 11/05/2001 al 11/05/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ferdinando Zito, in data 04/05/2001, ai nn. 9626/9622; registrato a Matera, in data 18/05/2001, ai nn. 917; trascritto a Matera, in data 29/05/2001, ai nn. /3128.

Titolare/Proprietario:

dal

11/05/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Roberto Demichele, in data 11/05/2005, ai nn. 4605/2142; trascritto a Matera, in data 06/06/2005, ai nn. 4684/3144.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: Gli immobili risultano realizzati dall'Ente per lo Sviluppo Agricolo in Basilicata - attuale ALSIA - in seguito ad interventi di sviluppo e miglioramento fondiario posti in essere sui terreni espropriati a partire dagli anni 50 ed assegnati successivamente ai singoli contadini che hanno negli anni apportato piccole modifiche ai diversi manufatti edilizi. L'epoca delle costruzioni risulterebbe comunque antecedente al giugno 1967.



7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 17 del 18.04.2012
Zona omogenea:	E - Agricola
Norme tecniche di attuazione:	"ZONA E3 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE" - Su tali aree è consentita solo la costruzione di manufatti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,07 MC/MQ
Rapporto di copertura:	1/40 DELLA SUPERFICIE DISPONIBILE
Altezza massima ammessa:	5 mt - in caso di dimostrata necessità derogabile
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Gli immobili risultano realizzati dall'Ente per lo Sviluppo Agricolo in Basilicata - attuale ALSIA - in seguito ad interventi di sviluppo e miglioramento fondiario posti in essere sui terreni espropriati a partire dagli anni 50 ed assegnati successivamente ai singoli contadini che hanno negli anni apportato piccole modifiche ai diversi manufatti edilizi. L'epoca delle costruzioni risulterebbe comunque antecedente al giugno 1967.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO SEMINATIVO**

L'appezzamento di terreno esteso per poco più di 17 are, si compone di una particella a destinazione seminativo con entrostante fabbricato collabente della superficie complessiva di mq 130. Oltre al fabbricato la particella è accessoriata anche con un piccolo pollaio con adiacente forno, ed una cisterna per l'approvvigionamento idrico, secondo la tipologia costruttiva risalente alla fine degli anni 50 e con la quale, l'ESAB, incentivava l'insediamento dei coloni nelle campagne della collina Materana. All'interno della particella è ubicato un idrante del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.885,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia ondulata leggermente acclive



Tessitura prevalente argillosa
 Sistemazioni agrarie non rilevabili
 Sistemi irrigui presenti Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto
 Colture erbacee graminacee
 Colture arboree nessuna
 Selvicolture nessuna
 Stato di manutenzione generale: pessimo / inutilizzabile
 Condizioni generali dell'immobile: Nel complesso, l'edificio risulta inagibile per la presenza di visibili lesioni alle murature portanti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è data dalla superficie catastale dell'insieme delle particelle formanti il lotto di vendita n. 3

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
AGRICOLA	sup reale lorda	1.885,00	1,00	1.885,00
		1.885,00		1.885,00

Accessori

TERRENO

SEMINATIVO

1. Deposito Rurale con annessa Identificato al n. 1

vasca di raccolta acqua

Sviluppa una superficie complessiva di 130 mq

Destinazione urbanistica: AGRICOLA

Valore a corpo: € 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto compiere apposite indagini volte ad accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona. La stima si è basata sulla ricerca di valori relativi ad appezzamenti simili aventi una estensione minima di 1 ettaro. Le verifiche eseguite sulla base degli annunci di vendita hanno evidenziato come tra il prezzo offerto e quello effettivamente realizzato in sede di compravendita si verifica, alla fine della trattativa, un decremento di valore di circa il 15% in meno rispetto alla richiesta. In ogni caso, prima di esprimere un giudizio di stima attribuendo al lotto in questione un valore che rispecchi appieno le caratteristiche "mercatali" delle particelle di terreno a destinazione agricola, occorre evidenziare che nell'ultimo ventennio, il mercato fondiario nazionale, pur in condizioni di timida ripresa, ha continuato a scendere. La spiegazione della compressione del mercato oltre che alla crisi economica è dovuta anche alla difficoltà dell'offerta «di adeguarsi alle nuove quotazioni, restando in attesa di un miglioramento della congiuntura» (fonte Inea). Altro fattore negativo è rappresentato dalle difficoltà di accesso al credito e dalle basse aspettative economiche che frenano, dice sempre l'Inea, i potenziali acquirenti, rappresentati sempre più da imprenditori agricoli medio-grandi interessati a consolidare le dimensioni strutturali delle proprie imprese. Infine ci sono i casi di quegli operatori che, provenienti da settori extragricoli, in seguito a difficoltà gestionali o per necessità di capitali per le loro attività imprenditoriali, finiscono per svendere il patrimonio agricolo, contribuendo così ancor di più ad "abbassare" le medie dei valori di mercato. Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva circa l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Dall'analisi del mercato si è ricavato comunque ricavato che il valore medio di compra-



vendita di compendi immobiliari di media grandezza (15-20 ETTARI) e terreni seminati-vi/arborati/olivetati nell'area Tursi-Stigliano a ridosso della fondo valle dell'Agri, vengono scambiati ad un prezzo medio di €. 3.500,00 per ettaro. (Fonte Notai).

Nello specifico però, data la scarsa consistenza della superficie coltivabile e la presenza del manufatto edilizio p.lla 215 - il comparabile utilizzato è quello rinveniente dall'analisi dell'atto di compravendita per Notaio Carretta Francesco, relativo ad un piccolo appezzamento di terreno con entrostante fabbricato, posto ad una distanza di meno di tre chilometri da quello oggetto di valutazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;
 Uffici del registro di MATERA;
 Ufficio tecnico di STIGLIANO-TURSI;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 3,57 €/mq derivante da atto pubblico Notaio Carretta Francesco Rep. 48674 del 27.04.2017..

8.3 Valutazione corpi:

TERRENO SEMINATIVO. agricolo con annesso Deposito Rurale con annessa vasca di raccolta acqua

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AGRICOLA	1.885,00	€ 3,57	€ 6.729,45
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.729,45
Valore corpo			€ 6.729,45
Valore Accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 7.729,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.729,45

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TERRENO SEMI-NATIVO	agricolo con annesso Deposito Rurale con annessa vasca di raccolta acqua	1.885,00	€ 7.729,45	€ 7.729,45

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) eventuale	€ 772,95
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:	€ 6.956,51
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00



Lotto: 4 - TERRENO AGRICOLO

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: TERRENO SEMINATIVO-PASCOLO.

agricolo sito in Stigliano (Matera) CAP: 75018 frazione: Tempa Parcone

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Intestazione:

C.F.:

Confini: Il compendio immobiliare confina a nord con particelle che si appartengono alla stessa ditta esecutata (p.lle 6-67-63); ad ovest con p.lla 83 intestata a

Identificato al catasto Terreni:

foglio 99, particella 71, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 0.64.00, reddito dominicale: € 26,44, reddito agrario: € 14,87

foglio 99, particella 71, subalterno AB, qualità INCOLTO PROD., classe 1, superficie catastale 0.08.02, reddito dominicale: € 0.21, reddito agrario: € 0.08

foglio 99, particella 105, subalterno AA, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 0.06.96, reddito dominicale: € 0.47, reddito agrario: € 0.18

foglio 99, particella 105, subalterno AB, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 4.30.84, reddito dominicale: € 66.75, reddito agrario: € 44.50

foglio 99, particella 134, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 2.93.88, reddito dominicale: € 37.94, reddito agrario: € 60.71

foglio 99, particella 135, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 3.63.46, reddito dominicale: € 46.93, reddito agrario: € 75.08

foglio 99, particella 136, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 0.04.63, reddito dominicale: € 0.60, reddito agrario: € 0.96

foglio 99, particella 34, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 4.70.28, reddito dominicale: € 60.72, reddito agrario: € 97.15

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 99, particella 162 sub 1 Z.C. U Cat. C/ 2 Cl 2 Cons. 24 Sup. 30 Rendita 52,06 LOCALITA' TEMPA PARCONE SN piano T

Note: L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA ALLA DATA DEL 16.03.2018 IN CORSO DI ACCATASTAMENTO RICEVUTA DI TRASMISSIONE N. n° MT0016542 del 16/03/2018

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/03/2005 Nota presentata con Modello



Unico in atti dal 28/03/2005 Repertorio n.: 4339 Rogante: DEMICHELE ROBERTO Sede: SANTERAMO IN COLLE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1752.1/2005)

Identificato al catasto Terreni:

foglio 99, particella 34, subalterno AB, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 0.34.02, reddito dominicale: € 2.28, reddito agrario: € 0.88
 foglio 99, particella 35, subalterno AA, qualità INCOLTO PROD., classe 2, superficie catastale 0.08.95, reddito dominicale: € 0.14, reddito agrario: € 0.05
 foglio 99, particella 35, subalterno AB, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1.03.40, reddito dominicale: € 13.35, reddito agrario: € 21.36
 foglio 99, particella 35, subalterno AC, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 1, superficie catastale 0.36.34, reddito dominicale: € 5.63, reddito agrario: € 3.75
 foglio 99, particella 64, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 0.33.65, reddito dominicale: € 13.90, reddito agrario: € 7.82
 foglio 99, particella 65, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 6.61.22, reddito dominicale: € 85.37, reddito agrario: € 136.60
 foglio 99, particella 65, subalterno AB, qualità PASCOLO, classe 2, superficie catastale 0.67.64, reddito dominicale: € 4.54, reddito agrario: € 1.75
 foglio 99, particella 68, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1.27.15, reddito dominicale: € 16.42, reddito agrario: € 26.27
 foglio 99, particella 19, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale 1.21.05, reddito dominicale: € 15.63, reddito agrario: € 25.01

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/2005 protocollo n. MT Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2005 Repertorio n.: 4605 Rogante: DEMICHELE ROBERTO Sede: SANTERAMO IN COLLE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 3144.1/2005)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto di vendita n. 4, ubicato in località Tempa Parcone, è composto di una serie di particelle aventi destinazione seminativa e pascolo, con giacitura fortemente acclive. Vi si giunge percorrendo per circa 2,5 chilometri una stradina interpodereale che, innestandosi dalla strada provinciale Scalo di Montalbano in località gannano del Monte, giunge sino alla particella 162 del foglio 99 (fabbricato censito all'urbano)

Caratteristiche zona: aperta campagna normale

Area urbanistica: agricola a traffico assente con parcheggi Assenti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: POLICORO.

Attrazioni paesaggistiche: GEOSITO DEI CALANCI.

Attrazioni storiche: la Rabatana di Tursi con la chiesa di Santa Maria Maggiore, il Santuario della Madonna di Anglona, .

Principali collegamenti pubblici: Stazione FFSS Scanzano Jonico 29 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2009 con cadenza annuale.



Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: il canone pattuito si riferisce ad un compendio immobiliare di complessivi ettari 71.9248 (euro 41,71 per ettaro). Non essendoci distinzioni per qualità, classe ed ubicazione dei rispettivi compendi immobiliari locati, il canone unitario applicato alla superficie del compendio pignorato pari a ettari 30.3556 somma complessivamente a euro 1.266,14. Il mercato delle locazioni di terreni a destinazione seminativa indica mediamente in euro 100-150 per ettaro il canone annuo ricavabile. Ai sensi dell'art. 2923 c. 3 il canone mediamente ricavabile dalla locazione dell'intero compendio pignorato corrisponde ad euro 3.794,45 il cui terzo è pari a euro 1.264,82 risulta inferiore a quello versato dall'attuale affittuario.

Registrato a GIOIA DEL COLLE il 21/10/2009 ai nn.8403 SERIE 3

Tipologia contratto: affitto agrario di lunga durata 15 anni, scadenza 30/09/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/08/2023

Data di rilascio: 30/09/2004

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: vincolo di indivisibilità; A rogito di Notaio Roberto Demichele in data 14/03/2005 ai nn. 4339; Iscritto/trascritto a MATERA in data 08/06/2005 ai nn. 4751/3187; Il vincolo di indivisibilità è stato iscritto sulle particelle 71,105,128 (attuale 162), 134,135,136

il vincolo di indivisibilità è scaduto in data 14.03.2015.

- Descrizione onere: vincolo indivisibilità; A rogito di Notaio Roberto Demichele in data 11/11/2005 ai nn. 4605/2142; Iscritto/trascritto a MATERA in data 06/06/2005 ai nn. 4685/3145; Il vincolo di indivisibilità è stato iscritto sulle particelle 19, 34, 35, 64, 65 e 68

il vincolo di indivisibilità è scaduto in data 11.11.2015.

- Descrizione onere: vincolo indivisibilità; A rogito di Notaio Patrizia Speranza in data 28/05/2007 ai nn. 65887/16631; Iscritto/trascritto a MATERA in data 22/06/2007 ai nn. 7654/5920; La costituzione del vincolo di indivisibilità è stato iscritto sulle particelle 71, 78, 105, 128 (attuale 162), 134, 135 e 136

il vincolo di indivisibilità è scaduto in data 28.05.2017.

- Descrizione onere: LOCAZIONE; Registrato a GIOIA DEL COLLE in data 21/10/2009 ai nn. 8403/3;

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

4.2.1 Iscrizioni:



- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A contro
; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00 ;
A rogito di Notaio Roberto Demichele in data 11/11/2005 ai nn. 5271/2473; Iscritto/trascritto a MATERA in data 17/11/2005 ai nn. 10089/2205

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A contro
; Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00 ;
A rogito di Notaio Roberto Demichele in data 04/04/2005 ai nn. 4418/2052 in data
05/04/2005 ai nn. 2730/568 ; Note: La garanzia è stata iscritta su parte delle particelle del lotto 4 e precisamente la 71,134,135,136,128 (attuale 162) 105 e 78

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro ; Derivante da: Verbale pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Matera in data 02/10/2013 ai nn. 1235 iscritto/trascritto a MATERA in data 07/04/2014 ai nn. 2741/2292;

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: 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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:



agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 17 del 18.04.2012
Zona omogenea:	E - Agricola
Norme tecniche di attuazione:	"ZONA E3 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE" - Su tali aree è consentita solo la costruzione di manufatti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,07 MC/MQ
Rapporto di copertura:	1/40 DELLA SUPERFICIE DISPONIBILE
Altezza massima ammessa:	5 mt - in caso di dimostrata necessità derogabile
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	19800 MC

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **TERRENO SEMINATIVO-PASCOLO**

L'insieme delle particelle costituenti il lotto di vendita n 4 somma ad una superficie di complessivi 283.549 mq, oltre a 30 mq di superficie coperta da un piccolo manufatto edilizio. La conduzione è prevalentemente cerealicola con una superficie a seminativo di ettari 22,43 circa. La restante superficie di circa 6 ettari è invece occupata da pascoli e incolti. La quasi totalità della superficie coltivabile costituisce un unico versante di un altopiano collinare che degrada verso l'interno, in direzione Craco, sino a lambire il Fosso del Lupo (p.lla 35). Data l'accentuata pendenza, parte della superficie coltivata è interessata periodicamente da piccoli movimenti franosi, più frequenti lì dove le lavorazioni colturali si spingono più in profondità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **283.549,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia fortemente acclive

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno



Culture erbacee graminacee
 Culture arboree nessuna
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è data dalla superficie catastale dell'insieme delle particelle formanti il lotto di vendita n. 4

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreni agricoli	sup reale lorda	283.549,00	1,00	283.549,00
		283.549,00		283.549,00

Accessori

TERRENO SEMINATIVO-PASCOLO Identificato al n. 1

1. DEPOSITO RURALE

Posto al piano Terra

Composto da 1 vano

Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq

Destinazione urbanistica: AGRICOLA

Valore a corpo: € 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per poter procedere alla valutazione che segue, il sottoscritto c.t.u. ha dovuto compiere apposite indagini volte ad accertare gli elementi che condizionano il mercato immobiliare della zona. La stima si è basata sulla ricerca di valori relativi ad appezzamenti simili aventi una estensione minima di 1 ettaro. Le verifiche eseguite sulla base degli annunci di vendita hanno evidenziato come tra il prezzo offerto e quello effettivamente realizzato in sede di compravendita si verifica, alla fine della trattativa, un decremento di valore di circa il 15% in meno rispetto alla richiesta. In ogni caso, prima di esprimere un giudizio di stima attribuendo al lotto in questione un valore che rispecchi appieno le caratteristiche "mercatali" delle particelle di terreno a destinazione agricola, occorre evidenziare che nell'ultimo ventennio, il mercato fondiario nazionale, pur in condizioni di timida ripresa, ha continuato a scendere. La spiegazione della compressione del mercato oltre che alla crisi economica è dovuta anche alla difficoltà dell'offerta «di adeguarsi alle nuove quotazioni, restando in attesa di un miglioramento della congiuntura» (fonte Inea). Altro fattore negativo è rappresentato dalle difficoltà di accesso al credito e dalle basse aspettative economiche che frenano, dice sempre l'Inea, i potenziali acquirenti, rappresentati sempre più da imprenditori agricoli medio-grandi interessati a consolidare le dimensioni strutturali delle proprie imprese. Infine ci sono i casi di quegli operatori che, provenienti da settori extragricoli, in seguito a difficoltà gestionali o per necessità di capitali per le loro attività imprenditoriali, finiscono per svendere il patrimonio agricolo, contribuendo così ancor di più ad "abbassare" le medie dei valori di mercato. Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva circa l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Dall'analisi del mercato si è ricavato comunque ricavato che il valore medio di compravendita di compendi immobiliari di media grandezza (15-20 ETTARI) e terreni seminativi/arborati/olivetati nell'area Tursi-Stigliano a ridosso della fondo valle dell'Agri, vengono scambiati ad un prezzo medio di €. 3.500,00 per ettaro. (Fonte Notai)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di MATERA;



Ufficio tecnico di STIGLIANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

www.risorseimmobiliari.it/OLIVIERI IMMOBILIARE VIA SINISI,43 INT.8 - Policoro RIF.97 /

0,87 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori di stima sono stati desunti da:

0,33 €/mq derivante da atto pubblico Notaio Galante Marco Rep. 9514 del 08.11.2017

0,42 €/mq derivante da atto pubblico Notaio Disabato Giuseppe Rep. 3065 del 09.08.2017

0,30 €/mq derivante da atto pubblico Notaio Disabato Giuseppe Rep. 3160 del 21.09.2017

media 0,35 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

TERRENO SEMINATIVO-PASCOLO. agricolo con annesso DEPOSITO RURALE

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

www.risorseimmobiliari.it/OLIVIERI IMMOBILIARE VIA SINISI,43 INT.8 - Policoro RIF.97 / 0,87 €/mq -15%

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni agricoli	283.549,00	€ 0,35	€ 99.242,15
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.242,15
Valore corpo			€ 149.621,08
Valore Accessori			€ 800,00
Valore complessivo intero			€ 150.421,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.421,08

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
TERRENO SEMINATIVO-PASCOLO	agricolo con annesso DEPOSITO RURALE	283.549,00	€ 150.421,08	€ 150.421,08

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **eventuale** € 22.563,16

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: € 127.857,91

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:

16-03-2018

L'Esperto alla stima
GEOMETRA COSIMO BRUCOLI

