

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **99/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Lotto Unico

Esperto alla stima: ING. ANTONIO DI MATTEO
Codice fiscale: DMTNTN78E26G786O
Studio in: VIA SAN GIUSTO 23 - POLICORO
Email: ing.dma@gmail.com
Pec: antonio.dimatteo@ingpec.eu

Beni in **Scanzano Jonico (MT)**
Località/Frazione **C.da Criminale**

Lotto:1 - Lotto Unico

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: 15.

agricolo sito in frazione: **C.da Criminale**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 15, qualità Pascolo Cespugliato, classe 4, superficie catastale 5450, reddito dominicale: € 1.41, reddito agrario: € 1.13

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 66.

agricolo sito in frazione: **C.da Criminale**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 66, qualità Pascolo Cespugliato, classe 4, superficie catastale 384, reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.08

Identificativo corpo: 108.

agricolo sito in frazione: **C.da Criminale**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 108, qualità Pascolo Cespugliato, classe 4, superficie catastale 520, reddito dominicale: € 0.13, reddito agrario: € 0.11

Note: ex P.IIa 66

Identificativo corpo: 122.

agricolo sito in frazione: C.da Criminale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 122, qualità Seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 18448, reddito dominicale: € 219.13, reddito agrario: € 95.28

Note: ex P.IIa 14

Identificativo corpo: 124.

agricolo sito in frazione: C.da Criminale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 124, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie catastale 26484, reddito dominicale: € 16.41, reddito agrario: € 8.21

Note: ex P.IIa 51

Identificativo corpo: 126.

agricolo sito in frazione: C.da Criminale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 126, qualità Seminativo Irriguo, classe 2, superficie catastale 6038, reddito dominicale: € 67.84, reddito agrario: € 29.49

Note: ex P.IIa 59 - Frazionata in porzioni AA-AB

QUESITO N. 2:**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.****DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il complesso di beni di cui al Lotto Unico è identificabile in un fondo agricolo ubicato nel Comune di Scanzano Jonico in area a destinazione agricola collocata a monte della linea ferroviaria Sibari-Taranto e compresa tra l'area a destinazione produttiva artigianale D2 ed il fiume Agri. Il compendio identificato in catasto al Foglio 79 P.IIe n.15-66-108-122-124-126, ha superficie complessiva pari a 57.324 mq, è irriguo e si presenta totalmente pianeggiante ed a libero accesso su tutti i lati, non essendo presente alcuna recinzione di delimitazione. Su gran parte del lotto, precedentemente utilizzato per colture orticole, sono evidenti i resti di materiale plastico copiosamente diffuso sullo strato superficiale del terreno riveniente da teli di copertura (pacciamatura) e tubazioni di irrigazione ormai allo stato decomposto e facilmente frantumabile. Questo richiederà una preliminare attività di bonifica per poterlo nuovamente destinare ad attività di coltivazione agricola. Il Regolamento Urbanistico comunale consente nell'area in questione l'edificazione di immobili sia a fini abitativi (indice fabbricabilità fondiaria 0.03 mc/mq) che per annessi rustici operativi (indice fabbricabilità fondiaria 0.07 mc/mq), oltre a consentire la realizzazione di allevamenti zootecnici ed installazione di serre o tunnel. Il compendio, oggi a destinazione agricola, è, come detto, adiacente alla zona produttiva artigianale D2 ad oggi caratterizzata da vivo interesse da parte di imprenditori. Qualora in un futuro più o meno prossimo si creassero le adeguate condizioni, il compendio potrebbe essere interessato da un cambio di destinazione urbanistica per consentire l'ampliamento dell'attuale zona artigianale D2, con conseguente incremento del valore del compendio stesso.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: artigianali
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **15**

Pascolo Cespuigliato ricadente in area dichiarata nel Piano Stralcio per la difesa Idrogeologica (PAI) "Area a rischio idrogeologico elevato" con tempo di ritorno di 200 anni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.450,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **66**

Pascolo Cespuigliato ricadente in area dichiarata nel Piano Stralcio per la difesa Idrogeologica (PAI) "Area a rischio idrogeologico molto elevato" con tempo di ritorno di 30 anni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **384,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **108**

Pascolo Cespuigliato ricadente in area dichiarata nel Piano Stralcio per la difesa Idrogeologica (PAI) "Area a rischio idrogeologico elevato" con tempo di ritorno di 200 anni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **520,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **122**

Seminativo irriguo utilizzato per colture ortive.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18.448,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **124**

Seminativo irriguo utilizzato per colture ortive.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26.484,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **126**

Pascolo Cespuigliato ricadente in area dichiarata nel Piano Stralcio per la difesa Idrogeologica (PAI) "Area a rischio idrogeologico molto elevato" con tempo di ritorno di 30 anni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.038,00**





QUESITO N. 3:

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

Identificativo corpo: 15.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 15, qualità Pascolo Cespugliato, classe 4, superficie catastale 5450, reddito dominicale: € 1.41, reddito agrario: € 1.13
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: 66.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 66, qualità Pascolo Cespugliato, classe 4, superficie catastale 384, reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.08

Identificativo corpo: 108.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 108, qualità Pascolo Cespugliato, classe 4, superficie catastale 520, reddito dominicale: € 0.13, reddito agrario: € 0.11
Note: ex P.IIa 66

Identificativo corpo: 122.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 122, qualità Seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 18448, reddito dominicale: € 219.13, reddito agrario: € 95.28
Note: ex P.IIa 14

Identificativo corpo: 124.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 124, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie catastale 26484, reddito dominicale: € 16.41, reddito agrario: € 8.21
Note: ex P.IIa 51

Identificativo corpo: 126.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 126, qualità Seminativo Irriguo, classe 2, superficie catastale 6038, reddito dominicale: € 67.84, reddito agrario: € 29.49
Note: ex P.IIa 59 - Frazionata in porzioni AA-AB

QUESITO N. 4:

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: 15

Dati catastali:sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 15, qualità Pascolo Cespugliato, classe 4, superficie catastale 5450, reddito dominicale: € 1.41, reddito agrario: € 1.13

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Conformità catastale:Si dichiara la conformità catastale.

CORPO: 66

Dati catastali:sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 66, qualità Pascolo Cespugliato, classe 4, superficie catastale 384, reddito dominicale: € 0.10, reddito agrario: € 0.08

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

CORPO: 108

Dati catastali:sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 108, qualità Pascolo Cespugliato, classe 4, superficie catastale 520, reddito dominicale: € 0.13, reddito agrario: € 0.11

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

CORPO: 122

Dati catastali:sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 122, qualità Seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 18448, reddito dominicale: € 219.13, reddito agrario: € 95.28

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

CORPO: 124

Dati catastali:sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 124, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie catastale 26484, reddito dominicale: € 16.41, reddito agrario: € 8.21

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

CORPO: 126

Dati catastali:sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 79, particella 126, qualità Seminativo Irriguo, classe 2, superficie catastale 6038, reddito dominicale: € 67.84, reddito agrario: € 29.49

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

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

Titolare/Proprietario: dal 23/07/1980 al 28/07/1997. In forza di atto di compravendita - a rogito di Teseo Sirolli Mendaro, in data 23/07/1980, ai nn. ; trascritto a Matera, in data 05/08/1980, ai nn. 5679/4967.

Note: Immobile pervenuto in virtù di atto di compravendita da con sede in Scanzano Jonico.

Titolare/Proprietario: dal 28/07/1997 al 30/12/2019. In forza di atto di fusione per incorporazione - a rogito di Mario Negro, in data 28/07/1997, ai nn. ; trascritto a Matera, in data 25/08/1997, ai nn. 5944/4974.

Titolare/Proprietario: dal 30/12/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuseppe Disabato, in data 30/12/2019, ai nn. ; trascritto a Matera, in data 31/12/2019, ai nn. 11446/8716.

Dati precedenti relativi ai corpi: 15 - 66 - 108 - 122 - 124 - 126.

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

Conformità edilizia:

Destinazione Agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: 15 - 66 - 108 - 122 - 124 - 126.

Conformità urbanistica:

Agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico e Regolamento Edilizio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.44 del 23.10.2009.

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: 15 - 66 - 108 - 122 - 124 - 126.

QUESITO N. 7:

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:

Identificativo corpi: 15 - 66 - 108 - 122 - 124 - 126.
agricolo sito in Scanzano Jonico (MT),
Libero

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:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di contro ; Derivante da: Garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 320000; Importo capitale: € 160000; Iscritto/trascritto a Trascritto Ag. del Territorio di Matera in data 31/12/2019 ai nn. 11447/1544

Dati precedenti relativi ai corpi: 15 - 66 - 108 - 122 - 124 - 126.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro ; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 6900; Iscritto/trascritto a Trascritto Ag. del Territorio di Matera in data 17/11/2022 ai nn. 11007/1113

Dati precedenti relativi ai corpi: 15 - 66 - 108 - 122 - 124 - 126.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Trascritto Ag. del Territorio di Matera in data 01/02/2023 ai nn. 1032/773;

Dati precedenti relativi ai corpi: 15 - 66 - 108 - 122 - 124 - 126.

Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori contro ,
.; Derivante da: Domanda Giudiziale per accertamento di diritti reali iscritto/
trascritto a Trascritto Ag. del Territorio di Matera in data 29/10/2018 ai nn. 9582/
7348;

Dati precedenti relativi ai corpi: 15 - 66 - 108 - 122 - 124 - 126.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9:

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

Identificativo corpo: 15 - 66 - 108 - 122 - 124 - 126.

agricolo sito in Scanzano Jonico (MT),

I beni pignorati in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10:

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

Identificativo corpo: 15 - 66 - 108 - 122 - 124 - 126.

Agricolo sito in Scanzano Jonico (MT),

A tutto il 10.02.2024 non risulta trascritta alcuna formalità pregiudizievole.

QUESITO N. 11:

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Identificativo corpo: 15 - 66 - 108 - 122 - 124 - 126.

Agricolo sito in Scanzano Jonico (MT),

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: 15 - Agricolo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	5.450,00	1,00	5.450,00
		5.450,00		5.450,00

Identificativo corpo: 66 Agricolo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	384,00	1,00	384,00
		384,00		384,00

Identificativo corpo: 108 - Agricolo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	520,00	1,00	520,00
		520,00		520,00

Identificativo corpo: 122 - agricolo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	18.448,00	1,00	18.448,00
		18.448,00		18.448,00

Identificativo corpo: 124 - Agricolo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	26.484,00	1,00	26.484,00
		26.484,00		26.484,00

Identificativo corpo: 126 - Agricolo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Agricola	sup reale netta	6.038,00	1,00	6.038,00
		6.038,00		6.038,00

La superficie complessiva del Lotto Unico è pari a 57.324 mq.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

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

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Scanzano Jonico ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Serena Immobiliare Srl - Scanzano Jonico

Stigliano Immobiliare - Scanzano Jonico

Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Regione Basilicata - Valori Agricoli Medi.

Parametri medi di zona per destinazione principale: TERRENI [€/Ha]

- Orto Irriguo: 17.500

- Pascolo Cespugliato: 1.500

- Seminativo Irriguo: 17.200

Altre fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

15. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 776,63.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	5.450,00	€ 0,15	€ 817,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 817,50
Vincolo PAI detrazione del 5.00%			€ -40,88
Valore corpo			€ 776,63
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 776,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 776,63

66. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51,84.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	384,00	€ 0,15	€ 57,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57,60
Vincolo PAI detrazione del 10.00%			€ -5,76
Valore corpo			€ 51,84
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51,84

Valore complessivo diritto e quota

€ 51,84

108. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	520,00	€ 0,15	€ 78,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78,00
Vincolo PAI detrazione del 5.00%			€ -3,90
Valore corpo			€ 74,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 74,10

122. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.124,76.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	18.448,00	€ 1,72	€ 31.730,56
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.730,56
Edificabilità aumento del 30.00%			€ 9.519,17
Bonifica da materiale plastico detrazione del 10.00%			€ -4.124,97
Valore corpo			€ 37.124,76
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.124,76
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.124,76

124. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.296,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	26.484,00	€ 1,72	€ 45.552,48
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.552,48
Edificabilità aumento del 30.00%			€ 13.665,74
Bonifica da materiale plastico detrazione del 10.00%			€ -5.921,82
Valore corpo			€ 53.296,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.296,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.296,40

126. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.866,09.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricola	6.038,00	€ 1,72	€ 10.385,36
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.385,36
Vincolo PAI detrazione del 5.00%			€ -519,27
Valore corpo			€ 9.866,09
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.866,09
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.866,09

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
15	agricolo	5.450,00	€ 776,63	€ 776,63
66	agricolo	384,00	€ 51,84	€ 51,84
108	agricolo	520,00	€ 74,10	€ 74,10
122	agricolo	18.448,00	€ 37.124,76	€ 37.124,76
124	agricolo	26.484,00	€ 53.296,40	€ 53.296,40
126	agricolo	6.038,00	€ 9.866,09	€ 9.866,09

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%)	€ 15.178,47
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:	€86.011,34
---	-------------------

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 corpi: 15 - 66 - 108 - 122 - 124 - 126.

Agricolo sito in frazione: C.da Criminale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

TABELLA DI RIEPILOGO LOTTI E PREZZI A BASE D'ASTA

LOTTO	Denominazione	Particelle	Estensione Catastale	Prezzo Base d'Asta
01	Lotto Unico	Foglio 79 <u>Terreni</u> 15-66-108-122-124-126	Ha 05.73.24	€86.011,34
TOTALE			Ha 05.73.24	€86.011,34

Allegati

Allegato n° 1 - Verbale di accesso

Allegato n° 2 - Visura per Soggetto debitore

Allegato n° 3 - Foto viste aeree planimetriche

Allegato n° 4 - Certificato Destinazione Urbanistica terreni

Allegato n° 5 - Foto stato dei luoghi

Data generazione:

11-02-2024

L'Esperto alla stima
ING. ANTONIO DI MATTEO