

TRIBUNALE DI MATERA

Giudice: Dott.ssa Francesca BERLOCO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.E.I. n. 117-129/2007

CREDITORE PROCEDENTE: Banca di Roma S.p.A.

C.T.U.

(Geom. Nicola Mario FRACCALVIERI)

**RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO REDATTA DAL
GEOM. NICOLA MARIO FRACCALVIERI, C.T.U. PER LA
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI ALL'ATTIVO NEL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE, N. 117-129/2007 R.E.I.
DEL TRIBUNALE DI MATERA.**

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA DI ROMA SPA

ESECUTATO:

GIUDICE E.: SIG.RA DOTT.SSA FRANCESCA BERLOCO.

PREMESSA

In ottemperanza all'incarico conferitomi dalla sig.ra G.E. dott.ssa Francesca BERLOCO, io sottoscritto Geom. Nicola Mario FRACCALVIERI, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Matera al n. 1183 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Matera, accettato l'incarico, effettuato il giuramento di rito, ho provveduto a dare inizio ai rilievi preliminari necessari per l'espletamento del compito affidatomi, convocando le parti il giorno 6 Novembre 2013 presso i luoghi oggetto di valutazione. In tale data non si è presentato nessuno ed ho quindi convocato nuovamente le parti per il giorno 13 Dicembre 2013 sempre presso i luoghi oggetto di valutazione. Anche in tale data non era presente nessuno. Per evitare l'allungarsi di tempi ed essendo i luoghi privi di recinzioni e di impedimenti di varia natura, ho

effettuato il sopralluogo con il mio collaboratore di fiducia effettuando opportuna documentazione fotografica che allego alla presente relazione.

Terminata la fase di rilievi, ho provveduto ad estendere la presente relazione.

METODO DI STIMA

Il criterio di stima è il SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO.

Al valore si giungerà attraverso le indagini di mercato che scaturirà dall'applicazione della proporzione:

$$\Sigma V : \Sigma P = x : p$$

dove:

ΣV sta ad indicare la sommatoria dei beni simili a quello oggetto di valutazione,

ΣP sta ad indicare la sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto di valutazione,

p il parametro da considerare che nella fattispecie sarà la superficie,

x l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione.

Al valore ottenuto potranno essere effettuate aggiunte o detrazioni, qualora l'immobile non si trovi nelle condizioni di ordinarietà.

DATI CATASTALI

IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Fondo rustico sito in agro di Montescaglioso, individuato al Catasto Terreni al Foglio 75 Particelle nn. 28, 29, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 137, 138, 141, 147, 148, 150, 153, 155, 157, 158, e 160.

LOTTO UNICO

SITO IN AGRO DI MONTESCAGLIOSO SULLA SS175 DIREZIONE

METAPONTO IN DITTA (Allegato 1):

Fg.	P.lla	Categoria	Clas.	Cons.	R.D.	R.A.
75	28	Seminativo	2	0.63.45	€. 34,41	€. 19,66
	29	Seminativo	4	0.00.90	€. 0,35	€. 0,21
	97	Pasc. Cesp.	2	0.70.80	€. 4,02	€. 2,56
	98	Seminativo	3	0.01.90	€. 0,93	€. 0,49
	100	Inc. Ster.		0.00.05	€. 0,00	€. 0,00
	101	Uliveto	2	0.02.00	€. 0,88	€. 0,72
	102	Seminativo	4	0.00.24	€. 0,09	€. 0,06
	103	Soppressa				
	104	Inc. Ster.		0.00.53	€. 0,00	€. 0,00
	105	Seminativo	2	0.14.00	€. 7,59	€. 4,34
	137	Seminativo	2	2.63.54	€. 142,91	€. 81,66

Fg.	P.lla	Categoria	Clas.	Cons.	R.D.	R.A.
75	138	Pasc. Cesp.	2	0.02.10	€. 0,12	€. 0,08
	141	Pasc. Cesp.	2	0.17.80	€. 1,01	€. 0,64
	147	Pasc. Cesp.	2	0.27.80	€. 1,58	€. 1,01
	148	Pasc. Cesp.	2	0.02.85	€. 0,16	€. 0,10
	150	Orto Irr.	2	0.18.55	€. 50,30	€. 23,95
	153	Uliveto	2	0.16.90	€. 7,42	€. 6,11
	155	Soppressa				
	157	Seminativo	3	0.00.37	€. 0,18	€. 0,10
	158	Soppressa				
	160	Orto Itt.	2	0.88.06	€. 238,77	€. 113,70

Le particelle sopresse nn. 103, 155 e 158 hanno generato le seguenti particelle:

Fg.	P.lla	Categoria	Clas.	Cons.	R.D.	R.A.
75	328	Seminativo	4	0.00.15	€. 0,06	€. 0,03
	329	Seminativo	4	0.01.65	€. 0,64	€. 0,38
	202	Ente Urbano				

La particella 202 comprende i sub nn. 1, 4, 5, 6 e 7 di cui i sub nn. 4, 5, 6 e 7

risultano catastralmente in corso di costruzione mentre il sub n. 1 risulta D/3

CONFINANTI

Il fondo innanzi riportato, ubicato in abitato di agro di Montescaglioso alla SS175 direzione Metaponto, confina a nord-ovest con le particelle 5 in ditta al Comune di Montescaglioso, 26 e 143 in ditta Fortunato Franca, a nord-est con la S.S. 175, a sud-est con le particelle 31 e 106 in ditta Appio Giuseppe, a sud-ovest con le particelle 27 e 33 in ditta al Comune di Montescaglioso (Allegato 2).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fondo rustico con annesso parco giochi acquatici.

I corpi di fabbrica che compongono il parco giochi acquatici, sono stati realizzati in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montescaglioso in data 20/09/1999 – Prot. N. 8135 del 20/09/1999 – Prat. Edilizia N. 17/MF/99. Tale concessione (Allegato 3) prevedeva la realizzazione di un parco acquatico per una superficie complessiva coperta di mq. 1956,00 con un residuo sfruttabile di altri mq. 994,00. In questa concessione edilizia venivano autorizzate n. 21 zone facenti parte del parco acquatico: ingresso e uffici, servizi igienici e docce, piscina onde, scivolo kamikaze, scivolo foam, piscina e giochi bimbi, fiume lento, ristoro self-service-bar, piscina laguna, area parcheggio, accesso al parco, campo da calcetto, aree pic-nic, area giostre bimbi, scivolo multipista, scivolo toboga, piscina arrivo giochi, scivolo shuttle e roller-castle, piscina coperta e bowling. Tali zone erano state progettate in maniera

difforme rispetto allo stato attuale. Tale diversa dislocazione delle strutture fu autorizzata a valle della presentazione di una DIA di cui al Prot. N. 7365 del 18 Giugno 2008 (Allegato 4). Tale nuova disposizione progettuale trova conferma nello stato attuale dei luoghi. Veniva inoltre aggiornato l'elenco delle aree che passavano a n. 31: ingresso-uffici-infermeria, piscina a onde, piscina bambini, piscina giochi, piscina arrivo shuttle, pedana partenza shuttle, pedana partenza kamikaze, pedana partenza multipista, pedana partenza foam, blocco servizi igienici, fiume lento, laguna relax, ristorante self-service, campo di calcetto, giochi bambini-giostrine, acqua dolce, solarium con betonella, parcheggio, area minigolf, parcheggio self-service personale, strada di servizio asfaltata, anfiteatro, foam in c.a., canali kamikaze in vetroresina, canali shuttle in vetroresina, multipista in vetroresina, chiosco bar, area pic-nic, scivoli toboga, bowling, piscina coperta.

Attualmente non sono state realizzate le seguenti strutture/aree previste dalla DIA del 18/06/2008 (Allegato 4): parcheggi e parcheggio autobus, bowling, laguna relax, campo da calcetto, parcheggio self-service personale, fiume lento, acqua dance, area pic-nic, area minigolf, solarium con betonella e piscina coperta. **La zona dedicata al ristorante**

self-service risulta incompleta e non è stata inserita in mappa, per tale motivo

andrebbe regolarizzata catastalmente mediante tipo mappale per l'inserimento in

mappa e successivo accatastamento. Tale operazione ha un costo di € 1.000,00

oltre oneri fiscali e oltre spese catastali. La zona dedicata all'ingresso-uffici-infermeria non è stata completata del tutto.

Attualmente l'intera struttura versa in un avanzato stato di degrado. Si notano i danni vandalici provocati alla struttura nel tempo mediante la rimozione di porte e finestre, la rottura di alcuni cristalli, la rimozione forzata di sanitari. Le aree destinate a parco giochi esistenti, data la trascuratezza hanno provocato la formazione di una flora selvatica rendendo tali strutture passibili di una più importante manutenzione per un futuro utilizzo delle stesse.

Distribuzione della superficie

Il fondo ha complessivamente una superficie pari a **mq. 112.757,00** di cui mq. 59.364,00 al catasto terreni e mq. 53.393,00 ospitante le strutture.

La struttura principale è l'ingresso-uffici-infermeria che è posta in prospicenza della S.S. 175 ottenendo un'ottima visibilità dalla strada statale. La struttura è composta da n. 2 corpi di fabbrica speculari sviluppati su due livelli. Al piano terra la struttura era terminata mentre al piano superiore la struttura è ancora in corso di costruzione. La tipologia costruttiva è in cemento armato e laterizio con rivestimento in tufo.

Al piano terra troviamo un degrado in forte stato di avanzamento con evidenti segni di vandalismo perpetrati nel tempo. La struttura necessita di consistenti opere edili per ristrutturare il piano terra e opere edili per terminare il piano primo. Come già innanzi

detto, lo stato di abbandono ha provocato notevoli danni anche alle strutture utili ai fini dei giochi acquatici.

Il corpo di fabbrica destinato ad ospitare il ristorante self-service attualmente si trova in uno stato di degrado ed ancora in corso di costruzione.

Data l'attuale situazione dei locali, in avanzato stato di degrado ed abbandono, in assenza di impiantistica, caldaie e infissi, non è possibile effettuare un'indagine energetica e quindi quantificare l'IPE e la classe energetica di appartenenza.

Per poter effettuare la vendita è necessario regolarizzare gli immobili non ancora censiti in catasto.

SITUAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE

Nota di trascrizione n. 1:

- Registro Generale n. 14350
- Registro particolare n. 10657
- Presentazione n. 57 del 28/12/2007
- Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Matera – Verbale di pignoramento immobili
- o Unità negoziali n. 1:
 - Immobile n. 1: Foglio 75 P.IIa 28 – Comune di Montescaglioso
 - Immobile n. 2: Foglio 75 P.IIa 29 – Comune di Montescaglioso

- Immobile n. 3: Foglio 75 P.IIa 97 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 4: Foglio 75 P.IIa 98 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 5: Foglio 75 P.IIa 100 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 6: Foglio 75 P.IIa 101 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 7: Foglio 75 P.IIa 102 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 8: Foglio 75 P.IIa 103 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 9: Foglio 75 P.IIa 104 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 10: Foglio 75 P.IIa 105 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 11: Foglio 75 P.IIa 137 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 12: Foglio 75 P.IIa 138 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 13: Foglio 75 P.IIa 141 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 14: Foglio 75 P.IIa 147 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 15: Foglio 75 P.IIa 148 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 16: Foglio 75 P.IIa 150 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 17: Foglio 75 P.IIa 153 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 18: Foglio 75 P.IIa 155 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 19: Foglio 75 P.IIa 157 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 20: Foglio 75 P.IIa 158 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 21: Foglio 75 P.IIa 160 – Comune di Montescaglioso

- Soggetti a favore:
 - Quattromini Giovanni nato ad Altamura (BA) il 03/11/1962
- Soggetti contro:
 -
 - Ulteriori annotazioni: “Si precisa che sugli immobili oggetto del presente pignoramento immobiliare insiste un parco giochi acquatico. Si precisa inoltre che i dati fiscali del Sig. _____ pur non inseriti nell’atto di pignormanto immobiliare erano a conoscenza del presentatore della nota”.

In relazione all’art. 561 c.p.c., il sottoscritto Dott. Giuseppe Carlomagno, Conservatore, dichiara che dall’1.1.1974 al 18/03/2008 a carico del nominativo così come indicato nella presente nota di trascrizione non risultano trascritti altri pignoramenti e/o sequestri conservativi.

Nota di trascrizione n. 2:

- Registro Generale n. 2457
- Registro particolare n. 1894
- Presentazione n. 10 del 18/03/2008
- Atto giudiziario dell’Ufficiale Giudiziario
- Unità negoziali n. 1:
 - Immobile n. 1: Foglio 75 P.IIa 28 – Comune di Montescaglioso

- Immobile n. 2: Foglio 75 P.IIa 29 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 3: Foglio 75 P.IIa 97 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 4: Foglio 75 P.IIa 98 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 5: Foglio 75 P.IIa 100 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 6: Foglio 75 P.IIa 101 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 7: Foglio 75 P.IIa 102 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 8: Foglio 75 P.IIa 103 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 9: Foglio 75 P.IIa 104 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 10: Foglio 75 P.IIa 105 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 11: Foglio 75 P.IIa 137 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 12: Foglio 75 P.IIa 138 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 13: Foglio 75 P.IIa 141 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 14: Foglio 75 P.IIa 147 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 15: Foglio 75 P.IIa 148 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 16: Foglio 75 P.IIa 150 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 17: Foglio 75 P.IIa 153 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 18: Foglio 75 P.IIa 155 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 19: Foglio 75 P.IIa 157 – Comune di Montescaglioso
- Immobile n. 20: Foglio 75 P.IIa 158 – Comune di Montescaglioso

- Immobile n. 21: Foglio 75 P.IIa 160 – Comune di Montescaglioso
- Soggetti a favore:
 - Banca di Roma SpA – Gruppo Bancario Unicredito Italiano
- Soggetti contro:

- Ulteriori annotazioni: “Si precisa che oggetto del pignoramento è un fondo rustico in Montescaglioso, alla contrada Cozzo del Presepe (detta anche Selva Piano), esteso Mq. 118.004 con entrostante fabbricato rurale.

In relazione all'art. 561 c.p.c., il sottoscritto Dott. Giuseppe Carlomagno, Conservatore, dichiara che dall'1.1.1974 al 18/03/2008 a carico del nominativo così come indicato nella presente nota di trascrizione risulta trascritto il seguente pignoramento R.P. 10657/07.

REGOLARITA' DEI PASSAGGI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA

DATA DI PIGNORAMENTO

DATA DI PIGNORAMENTO: ANNO 2007

LOTTO UNICO

SITO IN AGRO DI MONTECAGLIOSO SULLA SS175 DIREZIONE

METAPONTO IN DITTA (Allegato 1):



Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate

Fg.	P.lla	Categoria	Clas.	Cons.	R.D.	R.A.
75	28	Seminativo	2	0.63.45	€. 34,41	€. 19,66
	29	Seminativo	4	0.00.90	€. 0,35	€. 0,21
	97	Pasc. Cesp.	2	0.70.80	€. 4,02	€. 2,56
	98	Seminativo	3	0.01.90	€. 0,93	€. 0,49
	100	Inc. Ster.		0.00.05	€. 0,00	€. 0,00
	101	Uliveto	2	0.02.00	€. 0,88	€. 0,72
	102	Seminativo	4	0.00.24	€. 0,09	€. 0,06
	103	Soppressa				
	104	Inc. Ster.		0.00.53	€. 0,00	€. 0,00
	105	Seminativo	2	0.14.00	€. 7,59	€. 4,34
	137	Seminativo	2	2.63.54	€. 142,91	€. 81,66
	138	Pasc. Cesp.	2	0.02.10	€. 0,12	€. 0,08
	141	Pasc. Cesp.	2	0.17.80	€. 1,01	€. 0,64
	147	Pasc. Cesp.	2	0.27.80	€. 1,58	€. 1,01
	148	Pasc. Cesp.	2	0.02.85	€. 0,16	€. 0,10
	150	Orto Irr.	2	0.18.55	€. 50,30	€. 23,95
	153	Uliveto	2	0.16.90	€. 7,42	€. 6,11
	155	Soppressa				

157	Seminativo	3	0.00.37	€. 0,18	€. 0,10
158	Soppressa				
160	Orto Itt.	2	0.88.06	€. 238,77	€. 113,70

Le particelle sopresse nn. 103, 155 e 158 hanno generato le seguenti particelle:

Fg.	P.lla	Categoria	Clas.	Cons.	R.D.	R.A.
75	328	Seminativo	4	0.00.15	€. 0,06	€. 0,03
	329	Seminativo	4	0.01.65	€. 0,64	€. 0,38
	202	Ente Urbano				

La particella 202 comprende i sub nn. 1, 4, 5, 6 e 7 di cui i sub nn. 4, 5, 6 e 7 risultano catastalmente in corso di costruzione mentre il sub n. 1 risulta D/3

P.lla 28:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante:

DISABATO ANGELO Sede: MONTESCAGLIOSO Registrazione: UR Sede:
MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 29:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ lla quale pervenne mediante
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal
16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede:
MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999
COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto
Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante:
DISABATO ANGELO Sede: MONTESCAGLIOSO Registrazione: UR Sede:
MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 97:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ alla quale pervenne mediante
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal
16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede:
MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999
COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 98:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 100:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ la quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal

16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede:
MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999
COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto
Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante:
DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede:
MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 101:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ la quale pervenne mediante
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal
16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede:
MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999
COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto
Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante:
DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede:
MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 102:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta _____ rl alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 103:

Attualmente è stata soppressa ed unita alla P.lla 202.

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 104:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 105:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ a quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal

16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede:
MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999
COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto
Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante:
DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede:
MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 137:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ alla quale pervenne mediante
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal
16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede:
MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999
COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto
Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante:
DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede:
MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 138:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta _____ l alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 141:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ e Srl alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del

08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante:
DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede:
MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 147:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta _____ l alla quale pervenne mediante
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal
16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede:
MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999
COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto
Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante:
DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede:
MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 148:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ alla quale pervenne mediante
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal
16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede:

MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999

COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MONTESCAGLIOSO Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 150:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MONTESCAGLIOSO Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 153:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta a _____ Srl alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 155:

Attualmente è stata soppressa e ha generato le particelle nn. 328 e 329

Alla data del 11/12/1999 era in ditta a _____ alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 157:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 158:

Attualmente è stata soppressa ed unita alla P.lla 202.

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante: DISABATO ANGELO Sede: MONTESCAGLIOSO Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

P.lla 160:

Alla data del 11/12/1999 era in ditta ad _____ alla quale pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1999 Voltura n. 2495.1/1999 in atti dal 16/02/2000 (protocollo n. 20809) Repertorio n.: 27942 Rogante: NOBILE Sede: MATERA Registrazione: UR Sede: MATERA n: 1832 del 03/09/1999 COMPRAVENDITA DEL 24/8/1999 DV.2495 DELL`1/10/99.

Alla data del 08/08/1988 era in ditta Di Taranto Domenico, Dichio Vincenza e Ditaranto Angelo ai quali pervenne mediante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1988 Voltura n. 266288 in atti dal 29/11/1989 Repertorio n.: 19847 Rogante:

DISABATO ANGELO Sede: MONTECAGLIOSO Registrazione: UR Sede:
MATERA n: 1347 del 22/08/1988.

VALORE

Per calcolare il valore dell'immobile saranno utilizzati dei coefficienti determinati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Per il calcolo delle superfici ci si rifarà alla norma UNI 10750:2005.

Data la tipologia di lotto comprendente terreni con all'interno un'area destinata ed utilizzata in passato a parco giochi acquatici, il valore quantificabile nelle condizioni ottimali per tale immobile è di €. 1.500.000,00. A tale valore occorre effettuare le opportune detrazioni dovute alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

CARATTERISTICHE INTRINSECHE	Orientamento	Nord Est	0,90
	Esposizione	su_più_lati	1,05
	Affaccio	Panoramico	1,10
	Taglio	maggiore_mq.200	0,80
	Distribuzione	Normale	1,00
	Luminosità	Molto_luminoso	1,10
	Finitura	Discreta	0,90
	Manutenzione	Pessima	0,75
	Riscaldamento	Assente	0,80
	Efficienza energetica	Molto_bassa	0,82
ESTRINSECHE	Stabile	Migliore_nella_media_della_zona	1,05
	Parcheggio	Facile	1,00
	Trasporti	Lontani	0,90
	Traffico	Nella_norma	1,00
	Zona	Nella_media_di_zona	1,00
COEFFICIENTE MEDIO....			0,94

A tale coefficiente afferente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, occorre effettuare un ulteriore abbattimento del 30% relativo all'attuale condizione in cui versano le strutture esistenti.

Valore = Valore ottimale X coeff. estr. intr. X abbattimento vetustà.

$$V = 1.500.000,00 \text{ €} \times 0,94 \times 0,70 = \underline{\underline{\text{€}987.000,00}}$$

L'unità immobiliare, viste le condizioni e il mercato immobiliare della zona, ha un valore di €987.000,00.



Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate



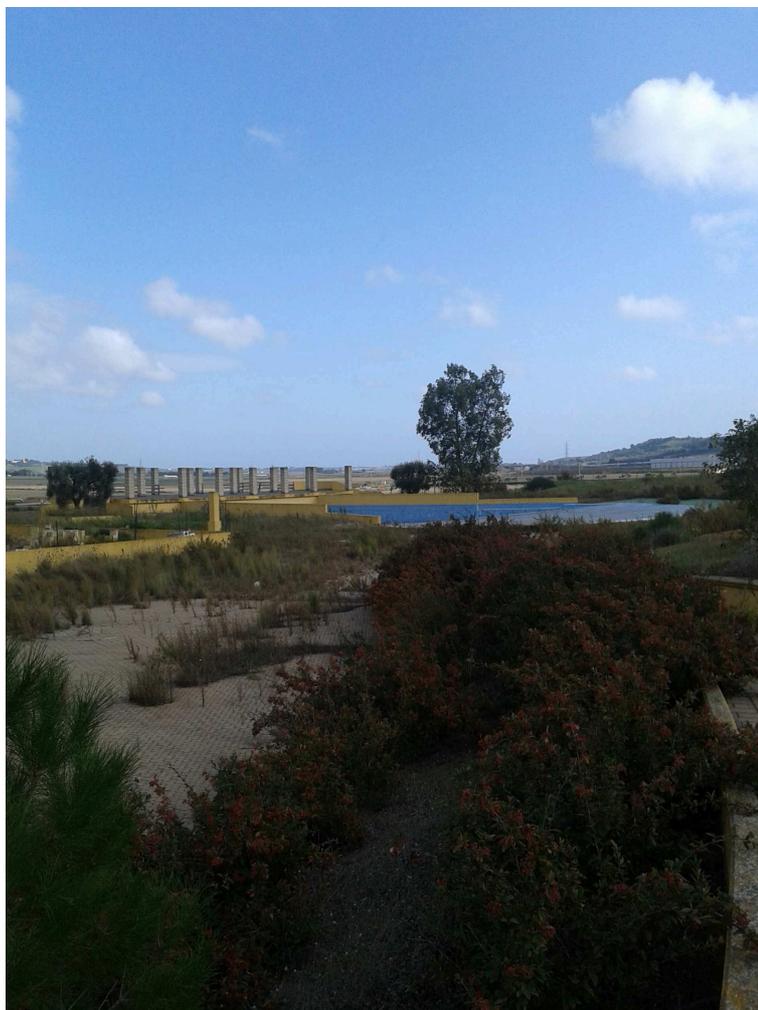


Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate





Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate

ALLEGATI



Geom. Nicola Mario
FRACCALVIERI
Global Estate

BANDO DI VENDITA

LOTTO UNICO

SITO IN AGRO DI MONTESCAGLIOSO SULLA SS175 DIREZIONE

METAPONTO:

Fg.	P.lla	Categoria	Clas.	Cons.	R.D.	R.A.
75	28	Seminativo	2	0.63.45	€. 34,41	€. 19,66
	29	Seminativo	4	0.00.90	€. 0,35	€. 0,21
	97	Pasc. Cesp.	2	0.70.80	€. 4,02	€. 2,56
	98	Seminativo	3	0.01.90	€. 0,93	€. 0,49
	100	Inc. Ster.		0.00.05	€. 0,00	€. 0,00
	101	Uliveto	2	0.02.00	€. 0,88	€. 0,72
	102	Seminativo	4	0.00.24	€. 0,09	€. 0,06
	103	Soppressa				
	104	Inc. Ster.		0.00.53	€. 0,00	€. 0,00
	105	Seminativo	2	0.14.00	€. 7,59	€. 4,34
	137	Seminativo	2	2.63.54	€. 142,91	€. 81,66
	138	Pasc. Cesp.	2	0.02.10	€. 0,12	€. 0,08
	141	Pasc. Cesp.	2	0.17.80	€. 1,01	€. 0,64
	147	Pasc. Cesp.	2	0.27.80	€. 1,58	€. 1,01
	148	Pasc. Cesp.	2	0.02.85	€. 0,16	€. 0,10

Fg.	P.lla	Categoria	Clas.	Cons.	R.D.	R.A.
	150	Orto Irr.	2	0.18.55	€. 50,30	€. 23,95
	153	Uliveto	2	0.16.90	€. 7,42	€. 6,11
	155	Soppressa				
	157	Seminativo	3	0.00.37	€. 0,18	€. 0,10
	158	Soppressa				
	160	Orto Itt.	2	0.88.06	€. 238,77	€. 113,70

Le particelle sopresse nn. 103, 155 e 158 hanno generato le seguenti particelle:

75	328	Seminativo	4	0.00.15	€. 0,06	€. 0,03
	329	Seminativo	4	0.01.65	€. 0,64	€. 0,38
	202	Ente Urbano				

La particella 202 comprende i sub nn. 1, 4, 5, 6 e 7

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di fondo rustico con annesso parco giochi acquatici.

Il lotto costituisce un esteso fondo rustico dove sorge il parco acquatico denominato

to in agro del Comune di Montescaglioso. I corpi di fabbrica che compongono il parco giochi acquatici si trovano in uno stato di abbandono e degrado e in parte non ancora terminati. Si notano i danni vandalici provocati alla struttura nel tempo mediante la rimozione di porte e finestre, la rottura di alcuni cristalli, la

rimozione forzata di sanitari. Le aree destinate a parco giochi esistenti, data la trascuratezza hanno provocato la formazione di una flora selvatica rendendo tali strutture passibili di una più importante manutenzione per un futuro utilizzo delle stesse.

VALORE

L'unità immobiliare, viste le condizioni e il mercato immobiliare della zona, ha un valore di **€987.000,00.**