

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **AMCO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **45/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE GIUSEPPE SILVAGGI  
**Codice fiscale:** SLVGPP47C08F637H  
**Studio in:** VIALE GIOVANNI XXIII 32 - 75024 MON-  
TESCAGLIOSO  
**Telefono:** 0835200635  
**Email:** st.silvaggi@libero.it  
**Pec:** silvaggi.giuseppe@sekurpec.it



**Beni in Scanzano Jonico (MT)**  
Località/Frazione **TERZO CAVONE**  
via Piemonte n.48

### Lotto: 001

**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: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: TERZO CAVONE, via Piemonte n.48**

Note: Dati Catastali: Matera

Terreno in agro Scanzano Jonico contrada Terzo Cavone, in catasto al foglio 68 : particella 935 di Ha. 2.60.47 – seminativo irriguo di 2<sup>a</sup> Cl.; R.D.€. 309,40; R.A. €. 134,52; particella 937 di Ha. 0.91.68 – seminativo irriguo di 2<sup>a</sup> Cl.; R.D.€. 108,90; R.A. €. 47,35; particella 305 di Ha. 0.06.54 – seminativo irriguo di 2 CL; R.D. € 7,77 ; R.A. € 3,38 particella 306 di Ha. 0.13.00 – seminativo irriguo di 2 CL; R.D. € 15,44; R.A. € 6,71

FABRICATI AZIENDALI E CORTE AL FOGLIO 68 di SCANZANO JONICO particella 936 di mq. 5.604,00 ENTE URBANO - corte e fabbricati- particella 936 sub 1 - beni comuni non censibile- particella 936 sub 2 - via Piemonte n.48 Piano Terra Primo- Categoria A/3 Cl. 2<sup>a</sup> consistenza 8 vani per una superficie di mq. 187 totale escluse aree scoperte mq.181- Rendita Euro 537,12 particella 936 sub 3 - via Piemonte n.48 Piano T- categoria D/10- Rendita Euro 1.360,00

### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di**

### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Possesso:

I terreni sono occupati dal Signore con un contratto di comodato;

L'abitazione era occupata dal sig.

e mentre

quella laterale è in uno stato di abbandono, pieno di materiale e di escrementi. La struttura è pessimo stato fisico e strutturale. Gli occupatori sono stati tutti identificati dalla Custode Giudiziaria Avv.to Gagliardi Adelaide

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria SCANZANO JONICO , foglio 68, particella 935, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 2.60.47, reddito dominicale: € 309,40, reddito agrario: € 134,52

### Identificato al catasto Terreni:



Intestazione: , sezione censuaria SCANZANO JONICO , foglio 68, particella 937, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 0.91.68, reddito dominicale: € 108,90, reddito agrario: € 47,35

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: zione censuaria SCANZANO JONICO , foglio 68, particella 305, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 0.06.54, reddito dominicale: € 7,77, reddito agrario: € 3,38

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ezione censuaria SCANZANO JONICO , foglio 68, particella 306, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 0.13.00, reddito dominicale: € 15,44, reddito agrario: € 6,71

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione glio 68, particella 936, comune SCANZANO JONICO , categoria ENTE URBANO CORTE FABBRICATI

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ooglio 68, particella 936, subalterno 1, comune SCANZANO JONICO , categoria beni comuni non censibili

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione 68, particella 936, subalterno 2, indirizzo VIA PIEMONTE N.48, comune SCANZANO JONICO , categoria A.3, classe 2, consistenza 8, superficie 187, rendita € 537,12

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazion lio 68, particella 936, subalterno 3, indirizzo VIA PIEMONTE N.48, comune SCANZANO JONICO , categoria D.10, rendita € 1.360

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

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

### **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

AZIENDA AGRICOLA sita in agro di Scanzano Jonico alla contrada Terzo Cavone e si accede dalla strada comunale via Piemonte n. 48 L'azienda con indirizzo ortofrutticolo, originariamente aveva un allevamento di conigli in quanto presente in azienda una conigliera abbandonata. I terreni sono coltivati con angurie sotto tunnel serre che sono di proprietà dell'attuale conduttore signor Flocco Giorgio. I terreni sono pianeggianti, di medio impasto, di ottima granulometria, profondi e fertili è di forma rettangolare, di medio impasto, profondo, di buona fertilità e sono serviti da idranti della rete irrigua del Consorzio di Bonifica di Basilicata. I terreni confinano via Piemonte da ove si accede con via Roma, con proprietà di Lionetti Antonio e Francesca e con proprietà di Gannata Luisa e Vernucci Vincenzo. Note: Formato da un unico corpo riportato in catasto al comune di Scanzano Jonico Intestato a I foglio di mappa 68 particella 935 e particella 937 e particelle 305 e 306 della superficie complessiva di Ha. 3.71.69; FABBRICATI AZIENDALI E CORTE AL FOGLIO 68 particella 936 di mq. 5.604,00, su detta particella sono ubicati i fabbricati particella 936 sub 2 e particella 936 sub 3. L'azienda è formato da unico corpo produttivo Quota e tipologia del diritto 100/100 di Piena proprietà



e residente a Scanzano Jonico in via Piemonte n. 48 Eventuali comproprietari: Nessuno Identificato al catasto Fabbricati:

AZIENDALI E CORTEAL FOGLIO 68 di SCANZANO JONICO particella 936 di mq. 5.604,00 ENTE URBANO - corte e fabbricati- La particella 936 sub 2 - via Piemonte n.48 Piano Terra Primo-Categoria A/3 Cl. 2^ consistenza 8 vani per una superficie di mq. 187 totale escluse aree scoperte mq.181- Rendita Euro 537,12 Abitazione- realizzata negli anni 50' antecedente al 1967 - con muri portanti in tufo, solaio in latero cemento, intonaci danneggiati, pavimento mattoni in pessimo stato, privi di impianto riscaldamento, impianti idrici e fognari, infissi e porta in legno, (allegati n.1-pianta- foto)- Trattasi di abitazione coabitati da diversi extra comunitari in pessimo stato di manutenzione. La particella 936 sub 3 - via Piemonte n.48 Piano T- categoria D/10- Rendita Euro 1.360,00-trattasi di un EX conigliera riportato in catasto: CORPO A – Conigliera in struttura metallica e tamponamento in mattoni di laterizi e copertura in pannello coibentato della superficie di circa mq. 430,00. Attualmente è stata trasformato in deposito con materiale di varia natura, ma extra agricolo (Allegato n.2- pianta e foto) CORPO B- Conigliera i tunnel in uno stato di abbandono pieno di gabbie e di escrementi dell'allevamento conigli. La superficie è di mq.324,00 circa, si trova uno stato di abbandono totale. (allegato n.3- Foto e pianta). CORPO C- deposito in tufo e copertura con solaio in latero cemento e piccolo silos in discreto stato di manutenzione. Confinanti: Confina con strada comunale via Piemonte, ove si accede, con via Roma con proprietà di Lionetti Antonio e Francesca e con proprietà di Gannata Luisa Vernucci Vincenzo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

I terreni sono pianeggianti, di medio impasto, di ottima granulometria, profondi e fertili è di forma rettangolare, di medio impasto, profondo, di buona fertilità e sono serviti da idranti della rete irrigua del Consorzio di Bonifica di Basilicata. I terreni confinano via Piemonte da ove si accede con via Roma, con proprietà di Lionetti Antonio e Francesca e con proprietà di Gannata Luisa e Vernucci Vincenzo. Note: Formato da un unico corpo riportato in catasto al comune di Scanzano Jonico intestato a il 08.08.1977 al foglio di mappa 68 particella 935 e particella 937 e particelle 305 e 306 della superficie complessiva di Ha. 3.71.69; FABRICATI AZIENDALI E CORTE AL FOGLIO 68 particella 936 di mq. 5.604,00, su detta particella sono ubicati i fabbricati particella 936 sub 2 e particella 936 sub 3. L'azienda è formato da unico corpo produttivo Quota e tipologia del diritto 100/100 di Piena proprietà

in  
FABRICATI AZIENDALI E CORTEAL FOGLIO 68 di SCANZANO JONICO  
particella 936 di mq. 5.604,00 ENTE URBANO - corte e fabbricati-  
La particella 936 sub 2 - via Piemonte n.48 Piano Terra Primo- Categoria A/3 Cl. 2^



consistenza 8 vani per una superficie di mq. 187 totale escluse aree scoperte mq.181- Rendita Euro 537,12 Abitazione- realizzata negli anni 50' antecedente al 1967 - con muri portanti in tufo, solaio in latero cemento, intonaci danneggiati, pavimento mattoni in pessimo stato, privi di impianto riscaldamento, impianti idrici e fognari, infissi e porta in legno, (allegati - foto)- Trattasi di abitazione coabitati da diversi extra comunitari in pessimo stato di manutenzione. La particella 936 sub 3 - via Piemonte n.48 Piano T- categoria D/10- Rendita Euro 1.360,00-trattasi di un EX conigliera riportato in catasto: CORPO A - Conigliera in struttura metallica e tamponamento in mattoni di laterizi e copertura in pannello coibentato della superficie di circa mq. 430,00. Attualmente è stata trasformato in deposito con materiale di varia natura, ma extra agricolo (allegato- pianta e foto) CORPO B- Conigliera i tunnel in uno stato di abbandono pieno di gabbie e di escrementi dell'allevamento conigli. La superficie è di mq.324,00 circa, si trova uno stato di abbandono totale. (allegato Foto e pianta). CORPO C- deposito in tufo e copertura con solaio in latero cemento e piccolo silos in discreto stato di manutenzione. Confinanti: Confina con strada comunale via Piemonte, ove si accede, con via Roma con proprietà di Lionetti Antonio e Francesca e con proprietà di Gannata Luisa Vernucci Vincenzo.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

E' posto al piano: piano terra

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne l'aspetto della conformità urbanistico - edilizio, il c.t.u dopo aver Effettuato i sopralluoghi di rito, mi sono recato presso l'ufficio tecnico del comune di Scanzano Jonico aver notizie normative e tecniche riguardante gli immobili pignorati, al fine di verificare la conformità rispetto ai regolamenti edilizi vigenti. Dalle verifiche effettuate presso il comune di Scanzano Jonico risulta che l'abitazione :in catasto fg.68 part.936 sub2 è stata realizzata antecedente l 1967; il Deposito-Magazzino e Silos: in catasto fg.68 part.936 sub.3 lettera C- risulta realizzata antecedente al 1967. Le conigliere in catasto fg,68 della particella 396 sub.3- conigliere sono state realizzate con concessione Edilizia n.6 del 07.03.2002 e con permesso a costruire n.27 del 10.05.2006.Da una verifica sommaria degli atti si può affermare che i fabbricati sono in regola con gli strumenti urbanistici vigenti

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**



**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**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

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

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: TERZO CAVONE, via Piemonte n.48**

Note: Dati Catastali: Matera 8 Agosto 1977 Terreno agro Scanzano Jonico contrada Terzo Cavone, in catasto al foglio 68 : particella 935 di Ha. 2.60.47 – seminativo irriguo di 2<sup>a</sup> Cl.; R.D.€. 309,40; R.A. €. 134,52; particella 937 di Ha. 0.91.68 – seminativo irriguo di 2<sup>a</sup> Cl.; R.D.€. 108,90; R.A. €. 47,35; particella 305 di Ha. 0.06.54 – seminativo irriguo di 2 CL; R.D. € 7,77 ; R.A. € 3,38 particella 306 di Ha. 0.13.00 – seminativo irriguo di 2 CL; R.D. € 15,44; R.A. € 6,71 FABRICATI AZIENDALI E CORTEAL FOGLIO 68 di SCANZANO JONICO particella 936 di mq. 5.604,00 ENTE URBANO - corte e fabbricati- particella 936 sub 1 - beni comuni non censibile- particella 936 sub 2 - via Piemonte n.48 Piano Terra Primo- Categoria A/3 Cl. 2<sup>a</sup> consistenza 8









Conigliera in struttura metallica e tamponamento in laterizio e  
copertura in pannello coibentato



Conigliera tunnel



Tunnell serre per ortaggi



Deposito in muratura di tufo



Abitazione in muratura di tufo



## QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

### CORPO: A

**Dati catastali:** ezione censuaria SCANZANO JONICO , foglio 68, particella 935, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 2, superficie catastale 2.60.47, reddito dominicale: € 309,40, reddito agrario: € 134,52

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/ proprietà

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

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

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** Per quanto concerne l'aspetto della conformità urbanistico - edilizio, il c.t.u dopo aver Effettuato i sopralluoghi di rito, mi sono recato presso l'ufficio tecnico del comune di Scanzano Jonico aver notizie normative e tecniche riguardante gli immobili pignorati, al fine di verificare la conformità rispetto ai regolamenti edilizi vigenti. Dalle verifiche effettuate presso il comune di Scanzano Jonico risulta che l'abitazione :in catasto fg.68 part.936 sub2 è stata realizzata antecedente l 1967; il Deposito-



Magazzino e Silos: in catasto fg.68 part.936 sub.3 lettera C- risulta realizzata antecedente al 1967. Le conigliere in catasto fg,68 della particella 396 sub.3- conigliere sono state realizzate con concessione Edilizia n.6 del 07.03.2002 e con permesso a costruire n.27 del 10.05.2006.Da una verifica sommaria degli atti si può affermare che i fabbricati sono in regola con gli strumenti urbanistici vigenti. Successivamente, presso l' Ufficio Tecnico del comune di Scanzano Jonico ho verificato gli atti amministrativi relativi al terreno oggetto di stima. L'immobile ricade in zona AGRICOLA del vigente Strumento Urbanistico. Con le seguenti prescrizioni edilizie: ZONA AGRICOLA " "Nel territorio agricolo è consentito la costruzione di manufatti edilizi finalizzati alla conduzione dei fondi rustici. In particolare è ammessa la costruzione, l'ampliamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia di abitazioni rurali, di annessi rustici, di serre o tunnel serre e di strutture per allevamenti zootecnici funzionali alle esigenze aziendali. Sono ammesse, inoltre trasformazioni edilizie per attività connesse all'esercizio di agriturismo e turismo rurale.

#### A Interventi di nuova Costruzione:

##### 1- ABITAZIONI RURALI:

- a) Superficie minima del fondo: 5.000,00 mq.
- b) Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq.
- c) Indice di copertura ( compreso verande, tettoie e porticati):1/50 della superficie del fondo;
- d) Altezza massima mt.7,0;
- e) Numero piani: max 2 compreso eventuale seminterrato;
- f) Distanza dai confini: non inferiore mt.5,00;
- g) Distanza tra pareti finestrate: non inferiore a 10,00 m.
- h) Distanza dalle strade: nel rispetto del vigente Codice della strada in funzione della classificazione delle stesse.

##### 2- ANNESSI RUSTICI:

- a) superficie minima del fondo : 5.000,00 mq.
- b) indice di fabbricabilità fondiaria:0,07 mc/mq.
- c) indice di copertura (compreso verande, tettoie e porticati) :1/50 della superficie del fondo;
- d) Altezza max: 7,00 con esclusione di silos, camini e volumi tecnici;
- e) Numero piani fuori terra: max1;
- f) Distanza dai confini : non inferiore a mt.5,00;
- g) Distanze tra pareti finestrate: non inferiore a mt.10,00



L'utilizzazione ad uso agriturismo, pescaturismo e turismo rurale dovrà avvenire nel rispetto delle vigenti norme e Regolamenti nazionali e regionali, nonché di quelle di seguito:

a) possono essere utilizzati i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati sul fondo nonché gli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

b) L'edificazione di nuovi volumi potrà essere consentita eccezionalmente solo se si configura in termini di adeguamento igienico-sanitario delle strutture esistenti e di più funzionale fruizione delle stesse,

c) Il recupero ed il restauro devono essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti, nel rispetto delle caratteristiche ambientali delle zone interessate. In ogni caso dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e rispettate le tipologie edilizie tradizionali tipiche della zona.

d) alle opere ed ai fabbricati destinati ad attività agrituristiche, di pescaturismo e itti turismo si applicano le disposizioni di cui art.6 e 17 del DPR n.380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché la disposizione di cui articolo 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n.104 e s. m. ed 1., in materia di opere provvisoriale per l'accessibilità ed il superamento delle barriere architettoniche, in caso di utilizzo o riutilizzo di immobili esistenti.

E' vietato l'uso di baracche ed altri manufatti in struttura precaria. Sono consentite esclusivamente tettoie e pergolati in legno, di modeste dimensioni, da destinare al ricovero di automezzi. Forni di limitate dimensioni e barbecue sono considerati arredi esterni.

Normative per allevamenti Zootecnici esistenti.....

Normative per La realizzazione di Nuovi impianti zootecnici.....

Delocalizzazione di allevamenti esistenti a Valle Linea ferroviaria Taranto-Sibari,

Macro Aree in zona Agricola (utilizzo Compatibili del patrimonio edilizio rurale esistente)

La zona agricola è suddivisa in 17 macroaree per intensità residenziale e per caratteristiche territoriali. In ognuna di dette macroaree, è consentito insediare attività commerciali, artigianali, ricettive, ricreative culturali e associative, per un numero massimo di 10 (dieci) unità, utilizzando esclusivamente manufatti esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo.

Il mutamento d'uso è subordinato al recupero e riqualificazione dei manufatti con l'obbligo del mantenimento e conservazione degli elementi architettonici e tipologici, nonché l'utilizzo di materiali da costruzione tradizionali.

Vincolo Paesaggistico.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.



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

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

### PRATICHE EDILIZIE:

#### Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: Per quanto concerne l'aspetto della conformità urbanistico - edilizio, il c.t.u dopo aver Effettuato i sopralluoghi di rito, mi sono recato presso l'ufficio tecnico del comune di Scanzano Jonico aver notizie normative e tecniche riguardante gli immobili pignorati, al fine di verificare la conformità rispetto ai regolamenti edilizi vigenti. Dalle verifiche effettuate presso il comune di Scanzano Jonico risulta che l'abitazione :in catasto fg.68 part.936 sub2 è stata realizzata antecedente l 1967; il Deposito-Magazzino e Silos: in catasto fg.68 part.936 sub.3 lettera C- risulta realizzata antecedente al 1967. Le conigliere in catasto fg,68 della particella 396 sub.3- conigliere sono state realizzate con concessione Edilizia n.6 del 07.03.2002 e con permesso a costruire n.27 del 10.05.2006.Da una verifica sommaria degli atti si può affermare che i fabbricati sono in regola con gli strumenti urbanistici vigenti. Successivamente, presso l' Ufficio Tecnico del comune di Scanzano Jonico ho verificato gli atti amministrativi relativi al terreno oggetto di stima. L'immobile ricade in zona AGRICOLA del vigente Strumento Urbanistico. Con le seguenti prescrizioni edilizie: ZONA AGRICOLA “ “Nel territorio agricolo è consentito la costruzione di manufatti edilizi finalizzati alla conduzione dei fondi rustici. In particolare è ammessa la costruzione, l'ampliamento, la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia di abitazioni rurali, di annessi rustici, di serre o tunnel serre e di strutture per allevamenti zootecnici funzionali ala esigenze aziendali. Sono ammesse, inoltre trasformazioni edilizie per attività connesse all'esercizio di agriturismo e turismo rurale.

#### Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	MC 0,003 SU MQ abitazioni e mc.0,07 per Magazzini, stalle e Annessi
Altezza massima ammessa:	due piani fuori terra
Volume massimo ammesso:	0,003 MC SU MQ-Abitazioni, e mc.0,07 per Depositi, Stalle e Strutture Annesse all'attività
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità:



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

**Occupato** da VARIE PERSONE

Note: I terreni sono occupato dal Signore con un contratto di comodato; L'abitazione era occupato dal sig. C. ocali della ex conigliera, quella principale risulta occupata dal sig. C. uella laterale è in uno stato di abbandono pieno di materiale ex conigliera e di escrementi. La struttura è in pessimo stato fisico e strutturale. Gli occupatori sono stati tutti identificati dalla Custode Giudiziaria Avv.to Gagliardi Adelaide

## 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:*

Nessuna.

*Pignoramenti:*

Nessuna.

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.



## Misure Penali

Nessuna.

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

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

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

**Identificativo corpo:** A - Abitazione di tipo economico [A3]

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo a base d'asta dei beni pignorati, è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico – comparativo.

Il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente, l'ubicazione, la destinazione economica dei beni, nonché le loro caratteristiche intrinseche.

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici e notarili del comune di Scanzano Jonico, dopo aver consultato, Atti notarili, oltre ad informazioni assunte presso imprenditori agricoli della zona, ed Agenzie

Immobiliare del posto, il valore medio individuato è di 60.000,00 Euro/Ha.

(Media dei valori tra il minimo €.17.200,00 ed un massimo di €. 70.000,00).





Dall'Osservatorio Valori di mercato del Catasto – Tabella valori della Commissione Provinciale per la Zona agricole ove ricade l'immobile oggetto di Stima. (come da allegata tabella valori Osservatorio tecnico dell'Ufficio delle Entrate (ex U.T.E.)

Valore Tab. media Agricole Espropri :

- Sem.vi Irrigui = € 17.200,00 /Ha. x 1,50 Coef.ag.) = € 25.800,00/Ha. x 3,71.69= € 90.855,00

- Area occupata e servizi fabbricati mq. 5.604,00 x 40.000/mq. = € 224.160,00

Totali ..... =€ 315.015,00

arrotondato ad euro Trecento quindicimila/00 per valore terreni compreso valori fabbricati

Il valore di stima del parametro corrisponde alla media dei valori del mercato per beni simili a quello oggetto di stima ottenute dall'indagine effettuato presso imprenditori agricoli locali che da dati tecnici attinte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scanzano Jonico per la stima del valore complessivo degli immobili agricoli che vengono venduti per unità Poderali di circa H.4,00 compreso fabbricati rurali tra cui un'abitazione.

La superficie poderale è circa Ha.4,00 quella assegnata dall'Ex Riforma Fondiaria durante l'assegnazione comprensiva di locali abitativi, stalle e magazzini.

Da un indagine di mercato fondiario per Quote di terreni di circa Ha.4.00.00 comprensivo di fabbricati rurali composti minimo da abitazione, stalle, magazzini, il presso medio è di circa per ogni quota terreno o Unità poderale è di euro Trecentocinquantamila/00 circa (€ 350.000,00).

L'azienda ha una superficie coltivabile di Ha.3,71.69, una superficie occupata e ha disposizione Per fabbricati di mq.5.604,00 ove sono ubicati: Una Abitazione di mq,181,00 circa di vani 8,00; Conigliera di mq.430,00 (corpo A della particella 936), conigliera di mq. 324,circa (corpo B particella 936), Deposito e Silos di circa mq.75,00. (corpo C della part.936).

Nella valutazione degli immobili è stato tenuto conto a vicinanza dei centri abitati, ubicazione, lo stato statico degli immobili, vetustà e i parametri usati dalla Regione Basilicata- Assessorato All'Agricoltura nel periodo Programma Operativo Regionale P.O.R 2000-2006 epoca in cui fu realizzata la stalle.

Detti parametri tenuto conto dell'epoca realizzazione e dello stato di vetustà sono stati ridotti oltre il 30%.

Inoltre i valori riportati in perizia sono stati confrontati con i valori attuali tenendo conto dello stato dei luoghi e loro tipologia e vetusta degli stessi.

## 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: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare e fondiario: Agenzie immobiliare del posto, il valore medio individuato è di 315.000,00 Euro/Ha. (media dei valori tra il minimo € 300.000,00 ed un massimo di € 330.000,00 così stabilito dall'Osservatorio Valori di mercato del Catasto – Ufficio provinciale di Matera per il Comune di Scanzano Jonico per la Zona agricole ove ricade l'immobile oggetto di Stima).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/quota poderale terreno.): Per la stima del valore complessivo degli immobili agricoli, l'unità di misura poderale è l'ettaro (Ha.4.00 circa + fabb.) Quota terreno di su-



perficie di Ha.4+ Fabbricati (prezzo medio) = €. 315.000,00 compreso, Casa Colonica, Stalle e Annessi.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Fondiario destinazione d'uso: AGRICOLO

Sottocategoria: Intero immobile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2018

Zona: Scanzano Jonico

Tipo di destinazione: AGRICOLA

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/Ha): 17.200,00

Valore di mercato max. (€/Ha): 35.000,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

L'aspetto economico con il quale viene determinato il prezzo a base d'asta dei beni pignorati, è quello corrente di mercato con il procedimento sintetico – comparativo.

Il parametro di confronto è l'unità di superficie, tenendo sempre presente, l'ubicazione, la destinazione economica dei beni, nonché le loro caratteristiche intrinseche.

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici e notarili del comune di Scanzano Jonico, dopo aver consultato, Atti notarili, oltre ad informazioni assunte presso imprenditori agricoli della zona, ed Agenzie

Immobiliare del posto, il valore medio individuato è di 60.000,00 Euro/Ha.

(Media dei valori tra il minimo €.17.200,00 ed un massimo di €. 70.000,00).

Dall'Osservatorio Valori di mercato del Catasto – Tabella valori della Commissione Provinciale per la Zone agricole ove ricade l'immobile oggetto di Stima. (come da allegata tabella valori Osservatorio tecnico dell'Ufficio delle Entrate (ex U.T.E.)

Valore Tab. media Agricole Espropri :

- Sem.vi Irrigui = €.17.200,00 /Ha. x 1,50 Coef.ag.) = €.25.800,00/Ha. x 3,71.69= €. 90.855,00

- Area occupata e servizi fabbricati mq. 5.604,00 x 40.000/mq. = €. 224.160,00

Totali ..... =€. 315.015,00



arrotondato ad euro Trecento quindicimila/00 per valore terreni compreso valori fabbricati  
 Il valore di stima del parametro corrisponde alla media dei valori del mercato per beni simili a quello oggetto di stima ottenute dall'indagine effettuato presso imprenditori agricoli locali che da dati tecnici attinte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scanzano Jonico per la stima del valore complessivo degli immobili agricoli che vengono venduti per unità Poderali di circa H.4,00 compreso fabbricati rurali tra cui un'abitazione.

La superficie poderale è circa Ha.4,00 quella assegnata dall'Ex Riforma Fondiaria durante l'assegnazione comprensiva di locali abitativi, stalle e magazzini.

Da un indagine di mercato fondiario per Quote di terreni di circa Ha.4.00.00 comprensivo di fabbricati rurali composti minimo da abitazione, stalle, magazzini, il presso medio è di circa per ogni quota terreno o Unità poderale è di euro Trecentocinquantamila/00 circa (€.350.000,00).

L'azienda ha una superficie coltivabile di Ha.3,71.69, una superficie occupata e ha disposizione Per fabbricati di mq.5.604,00 ove sono ubicati: Una Abitazione di mq,181,00 circa di vani 8,00; Conigliera di mq.430,00 (corpo A della particella 936), conigliera di mq. 324,circa (corpo B particella 936), Deposito e Silos di circa mq.75,00. (corpo C della part.936).

Nella valutazione degli immobili è stato tenuto conto a vicinanza dei centri abitati, ubicazione, lo stato statico degli immobili, vetustà e i parametri usati dalla Regione Basilicata- Assessorato All'Agricoltura nel periodo Programma Operativo Regionale P.O.R 2000-2006 epoca in cui fu realizzata la stalle.

Detti parametri tenuto conto dell'epoca realizzazione e dello stato di vetustà sono stati ridotti oltre il 30%.

Inoltre i valori riportati in perizia sono stati confrontati con i valori attuali tenendo conto dello stato dei luoghi e loro tipologia e vetusta degli stessi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Azienda Agricola	terreni piu' fabbricati		€ 315.000,00	€ 315.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 315.000,00</b>
---	---------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

ORDINARIO



**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**

**Allegati**

foto  
planimetrie

Data generazione:  
30-07-2022

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE GIUSEPPE SILVAGGI**



*Allegato n. 1*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Matera**

Dichiarazione protocollo n. MT0093405 del 09/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scanzano Jonico

Via Piemonte

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 68

Particella: 936

Subalterno: 2

Compilata da:

Barbalinardo Salvatore

Iscritto all'albo:

Geometri

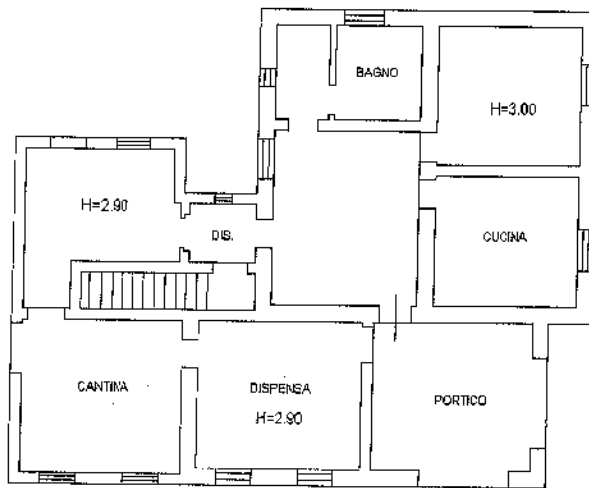
Prov. Matera

N. 1127

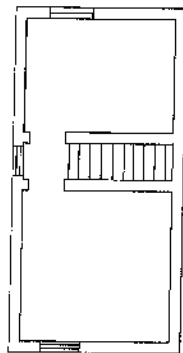
Scheda n. 1

Scala 1:200

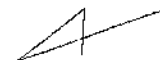
**PIANO TERRA  
H=2.70**



**PIANO PRIMO  
H=2.70**



**NORD**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2022 - Comune di SCANZANO JONICO(M256) - < Foglio 68 - Particella 936 - Subalterno 2 >  
VIA PIEMONTE n. 48 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 04/05/2022 - n. T165561 - Richiedente: SLVGPP47C08F637H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Matera**

Dichiarazione protocollo n. MT0093405 del 09/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scanzano Jonico

Via Piemonte

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 68

Particella: 936

Subalterno: 3

Compilata da:

Barbalinardo Salvatore

Iscritto all'albo:

Geometri

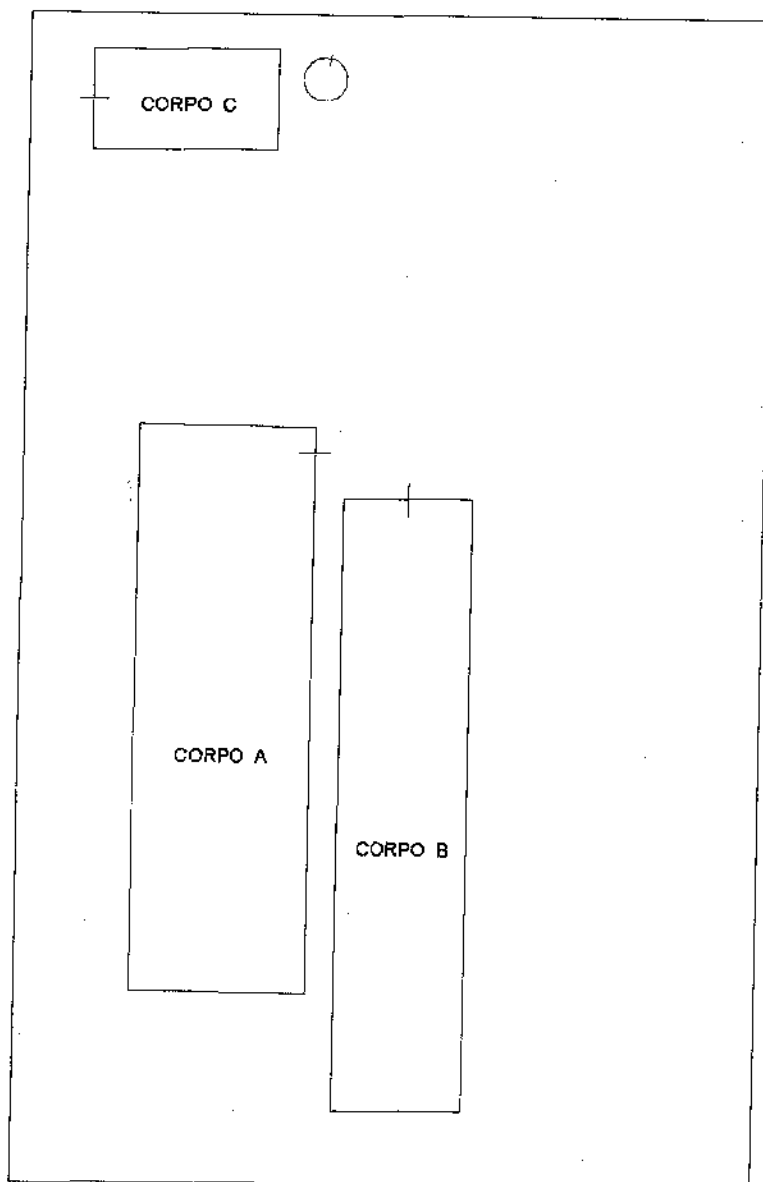
Prov. Matera

N. 1127

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO TERRA



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 04/05/2022 - n. T165569 - Richiedente: SLVGPP47C08F637H

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

*Alfano*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Matera**

Dichiarazione protocollo n. MT0093405 del 09/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scanzano Jonico

Via Piemonte

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 68

Particella: 936

Subalterno: 3

Compilata da:

Barbalinardo Salvatore

Iscritto all'albo:

Geometri

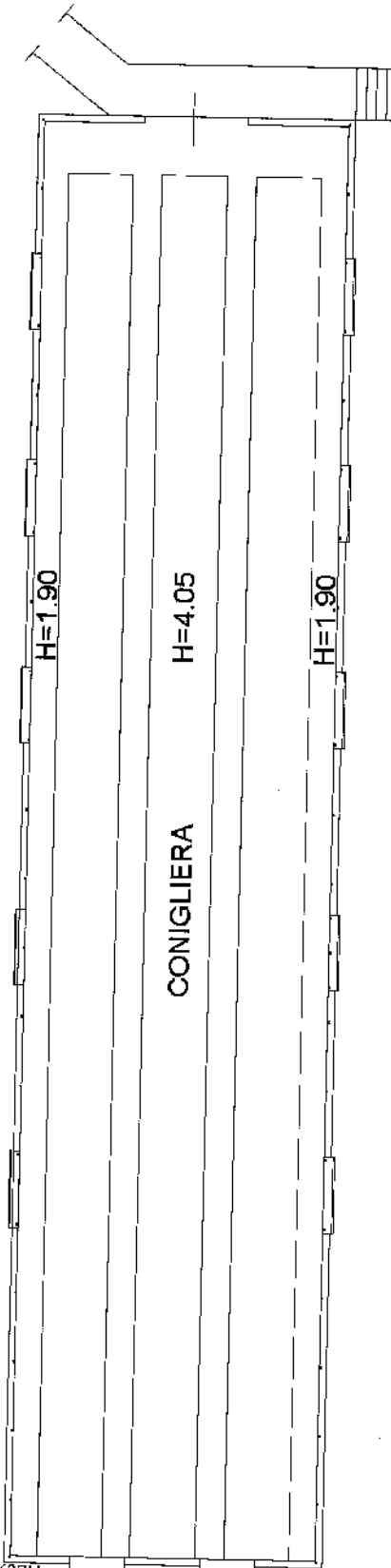
Prov. Matera

N. 1127

Scheda n. 3

Scala 1:200

PIANO TERRA  
CORPO B



NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2022 - Comune di SCANZANO JONICO(M256) - < Foglio 68 - Particella 936 - Subalterno 3 >  
VIA PIEMONTE n. 48 Piano T

Ultima planimetria in atti

*Alleg. C*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Matera**

Dichiarazione protocollo n. MT0093405 del 09/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scanzano Jonico

Via Piemonte

civ. 48

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 68

Particella: 936

Subalterno: 3

Compilata da:

Barbalinardo Salvatore

Iscritto all'albo:

Geometri

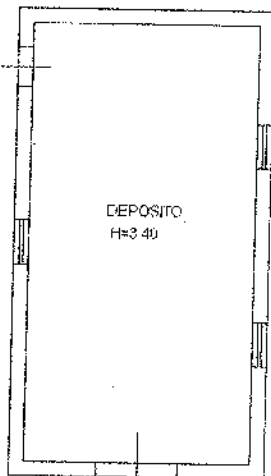
Prov. Matera

N. 1127

Scheda n. 4

Scala 1:200

PIANO TERRA  
CORPO C



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2022 - Comune di SCANZANO JONICO(M256) - Foglio 68 - Particella 936 - Subalterno 3 >  
VIA PIEMONTE n. 48 Piano I

Ultima planimetria in atti

Data: 30/06/2022 - n. T336092 - Richiedente: SLVGPP47C08F637H

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Abitazione in muratura di tufo





Conigliera tunnelli



Conigliera in struttura metallica e tamponamento in laterizio e  
copertura in pannello coibentato





Deposito in muratura di tufo



Tunnell serre per ortaggi

