
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep.15/2020
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
lotto unico

Esperto alla stima: Dott. For. GINO SCAVONE
Codice fiscale: SCVGN176A23E147M
Studio in: VIA REGINA MARGHERITA 47 - GRASSANO
Email: dott.ginoscavone@virgilio.it
Pec: g.scavone@epap.conafpec.it



Beni in Bernalda (MT)
Località/Frazione
VICO PRIMO CARLO LEVI n. 1/B Piano T

Lotto:001 - 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

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti:

- il Certificato Ipotecario con ricerca condotta sull'immobile dall'01/03/2000 al 06/03/2020 delle trascrizioni a favore e contro dal quale non si evince la proprietà dell'immobile, ovvero detto certificato non riporta la trascrizione dell'atto mediante il quale il debitore ha acquisito la proprietà del bene; detta trascrizione dell'atto di compravendita è stata acquisita dal C.T.U. ed è riportata all'allegato 1 del presente rapporto di valutazione (Cfr. Allegato 1) ;

- Estratto di mappa catastale;

- Nota di Trascrizione del Pignoramento;

La visura storica dell'immobile oggetto di pignoramento, non essendo presente in atti d'ufficio, è stata acquisita dal C.T.U. e riportata all'allegato 2 del presente rapporto di valutazione (Cfr. Allegato 2).

Le ricerche eseguite dal C.T.U. presso l'ufficio Anagrafe e l'ufficio Stato Civile del Comune di Bernalda hanno evidenziato che il debitore è deceduto in data (Cfr. Allegato 8).

Inoltre, non essendo presente in atti d'ufficio il certificato di Stato civile dell'Esecutato, il C.T.U. ha eseguito ricerche presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Bernalda dalle quali è emerso che il Sig. alla data di Acquisto dell'immobile era coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.

, che nel 1998 il Tribunale di Matera pronunciava la separazione giudiziale fra i coniugi e nel 2000 con sentenza del Tribunale di Matera veniva dichiarate la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra i Sig.ri , come riscontrabile nell'allegato Estratto di Matrimonio (Cfr. Allegato

14). Sempre nel corso delle suddette ricerche è emerso che il Sig. in data si è sposato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra come riscontrabile nell'allegato Estratto di Matrimonio (Cfr. Allegato 15).

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

- In atti d'ufficio è presente il Certificato Ipotecario con ricerca condotta sull'immobile dall'01/03/2000 al 06/03/2020 delle trascrizioni a favore e contro dal quale non si evince la proprietà dell'immobile, ovvero detto certificato non riporta la trascrizione dell'atto mediante il quale il debitore Francesco ha acquisito la proprietà del bene oggetto dell'esecuzione; detta trascrizione dell'atto di compravendita è stata acquisita dal C.T.U., è riportata all'allegato 1 del presente rapporto di valutazione (Cfr. Allegato 1) ed attesta la proprietà dell'immobile al ventennio anteriore al pignoramento; il C.T.U. ha inoltre provveduto ad acquisire copia dell'atto di compravendita redatto in data 19.05.1983 dal notaio Vitelli A. (Cfr. Allegato 3) mediante il quale il debitore ha acquisito la proprietà del bene oggetto della procedura;



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

Identificativo corpo: DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VICO PRIMO CARLO LEVI n. 1/B Piano T

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale

- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio:
- Ulteriori informazioni sul debitore: Il sig. _____ è deceduto in data _____ (Cfr. Allegato 8) ed era coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra _____ (Cfr. Allegato 15).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è corrispondenza tra il diritto reale in capo al debitore ed il diritto pignorato.

Note: Il sig. _____ è deceduto in data _____ ed a oggi non risultano registrate trascrizioni di successione e/o di accettazione dell'eredità.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ nato a _____ ;

foglio 11, particella 959, subalterno 24,
indirizzo VICO PRIMO CALO LEVI N. 1/B, piano T,
comune BERNALDA,

categoria C/2, classe 2, consistenza 83, superficie 96, rendita € 222,90

Derivante da: La particella 959 sub 24 deriva dal frazionamento della particella 959 sub 20 che ha originato le attuali particelle 959 sub 24 e 959 sub 25 - FRAZIONAMENTO del 09/03/2000 Pratica n. 30471 in atti dal 09/03/2000 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 432.1/2000) - La Particella 959 sub 20, a sua volta, deriva dal frazionamento della particella 959 sub 16 - VARIAZIONE del 28/02/1985 in atti dal 30/08/1991 FRAZIONAMENTO (n. 55.1/1985)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella 959 sub 24 confina a Nord con Androne del Recinto Guido Dorso e con la centrale termica del complesso edilizio, ad Est con la Particella 959 sub 25, a Sud con pubblica strada Vico I Carlo Levi ed a Ovest con la Particella 959 sub 16 e con il Recinto Guido Dorso, come visibile nell'allegata Tavola 1 (Cfr. Allegato 4)

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto della Planimetria rilevata rappresentante l'attuale Stato di Fatto dell'immobile e la Planimetria Catastale attualmente presente in Catasto (Cfr. Allegato 5) sono emerse due difformità: La prima consiste nelle diverse dimensioni con le quali è rappresentata la planimetria catastale la quale risulta di poco maggiore rispetto allo stato di fatto; la seconda consiste



nell'assenza dell'ambiente Ripostiglio indicato nella planimetria dello Stato di Fatto come Rip.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA per aggiornamento della Planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento Planimetria Catastale

Oneri per DOCFA: € 50,00

Spese tecniche per aggiornamento planimetrico: € 500,00

Oneri Totali: € 550,00

Note: Si precisa che l'immobile staggito attualmente non presenta un muro di separazione dal limitrofo immobile censito con la particella 959 sub 25, e sarebbe opportuno prima di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale procedere alla realizzazione di detto muro divisorio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Necessita procedere all'aggiornamento della planimetria Catastale la quale attualmente raffigura l'immobile con dimensioni leggermente maggiori rispetto allo stato di Fatto. Detto aggiornamento catastale sarà possibile attuarlo successivamente alla realizzazione del muro divisorio che, dovrebbe separare l'immobile staggito dall'immobile censito con la Particella 959 sub 25, e che attualmente non esistente.

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):

L'immobile oggetto della procedura è sito in Bernalda alla via Vico primo Carlo Levi.

Sulla base del vigente Piano Regolatore della città di Bernalda, detto immobile ricade in area Urbana di tipo B, ovvero nella zona dedicata all'edilizia Residenziale rappresentata dai così detti Tessuti consolidati edificati in attuazione del PRG/Lacava 1958 e del PP/Calza Bini 1974. Trattasi di una zona semicentrale dotata di aree attrezzate per il verde pubblico e per lo sport, infatti in detta zona è sito il complesso sportivo denominato



Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Chiese (sufficiente), Amministrativi - Uffici (sufficiente), Verde pubblico (sufficiente), Verde Sportivo (sufficiente), Verde Attrezzato (sufficiente), Ufficio postale (sufficiente), strutture ricettive B&B (sufficiente), Negozi e alimentari (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Matera.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale di Metaponto.

Attrazioni storiche: il Castello di Bernalda, Le Tavole Palatine ed il Museo Archeologico nella frazione di Metaponto.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FS di Metaponto 14 Km



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **DEPOSITO**

L'immobile staggito è un Deposito posto al piano seminterrato di un fabbricato sito in Bernalda alla via Carlo Levi. L'immobile censito in catasto con la Particella 959 sub 24 al catasto Fabbricati del Comune di Bernalda è rappresentato in planimetria Catastale (Cfr. Allegato 6) con precisi confini ma in realtà si presenta non suddiviso dall'immobile adiacente allibrato con la Particella 959 sub 25, ovvero fra i due immobili alla data del sopralluogo (20/01/2023) non esiste alcun muro divisorio e per tanto attualmente i due immobili predetti si presentano come un unico ambiente come raffigurato nell'allegata Tavola 4 rappresentante lo stato di fatto dei due immobili (Cfr. Allegato 9). A detto Deposito si accede da Vico I Carlo Levi mediante una porta in Alluminio-Vetro posta a sinistra dell'infisso di accesso all'immobile (Cfr. Allegato 7 - Foto n. 1 e 2). All'ingresso del Deposito sono presenti due gradini di alzata pari a circa 25 cm (Cfr. Allegato 7 - Foto n. 3). Il deposito, che come anzi detto si costituisce di un unico ambiente, presenta una altezza all'intradosso pari a circa 2,95 m nella parte prospiciente la porta di accesso (Cfr. Allegato 7 - Foto n. 4 e 5), mentre nella parte opposta (Cfr. Allegato 7 - Foto n. 6) dove è realizzato un gradino di circa 20 cm di alzata l'altezza all'intradosso è di 2,75 m. Lungo la parete Ovest del deposito è presente una apertura Finestrata dotata di grata con affaccio sul Cortile interno del Fabbricato (Cfr. Allegato 7 - Foto n. 7 e 8). Sempre lungo detta parete Ovest è realizzato un piccolo Ripostiglio privo di infisso (Cfr. Allegato 7 - Foto n. 9), indicato in Tavola 1 come Rip., delle dimensioni di 1,76 m x 1,18 m suddiviso in altezza da un solaio. Al piano superiore di detto ripostiglio ritroviamo un allaccio fognario ed un allaccio idrico (Cfr. Allegato 7 - Foto n. 10 e 11).

La superficie utile del Deposito è pari a circa 80 mq come raffigurato nell'allegata Tavola 1 raffigurante lo stato di fatto dell'immobile (Cfr. Allegato 4). Si precisa che nella raffigurazione dello stato di fatto del Deposito il confine Est dell'immobile, non essendo presente un muro divisorio che separi l'immobile staggito dall'adiacente Particella 959 sub 25, è stato desunto dalle Planimetrie Catastali. La pavimentazione del Deposito è realizzata in piastrelle di graniglia (Cfr. Allegato 7 - Foto n. 12). Il Deposito è dotato di impianto elettrico con canalina a vista e di relativo allaccio alla rete (Cfr. Allegato 7 - Foto n. 13), detto impianto serve sia l'immobile staggito che l'immobile adiacente allibrato con la particella 959 sub 25. Il fabbricato, realizzato con Struttura portante (Travi e Pilastri) in calcestruzzo armato, presenta segni evidenti di umidità dell'intonaco interno in particolar modo lungo la parete Ovest (Cfr. Allegato 7 - Foto n. 14).



Foto 1



PIANO SOPPALCO

PIANO TERRA

Wc
H=1,53 mt

Androne Recinto Guido Dorso

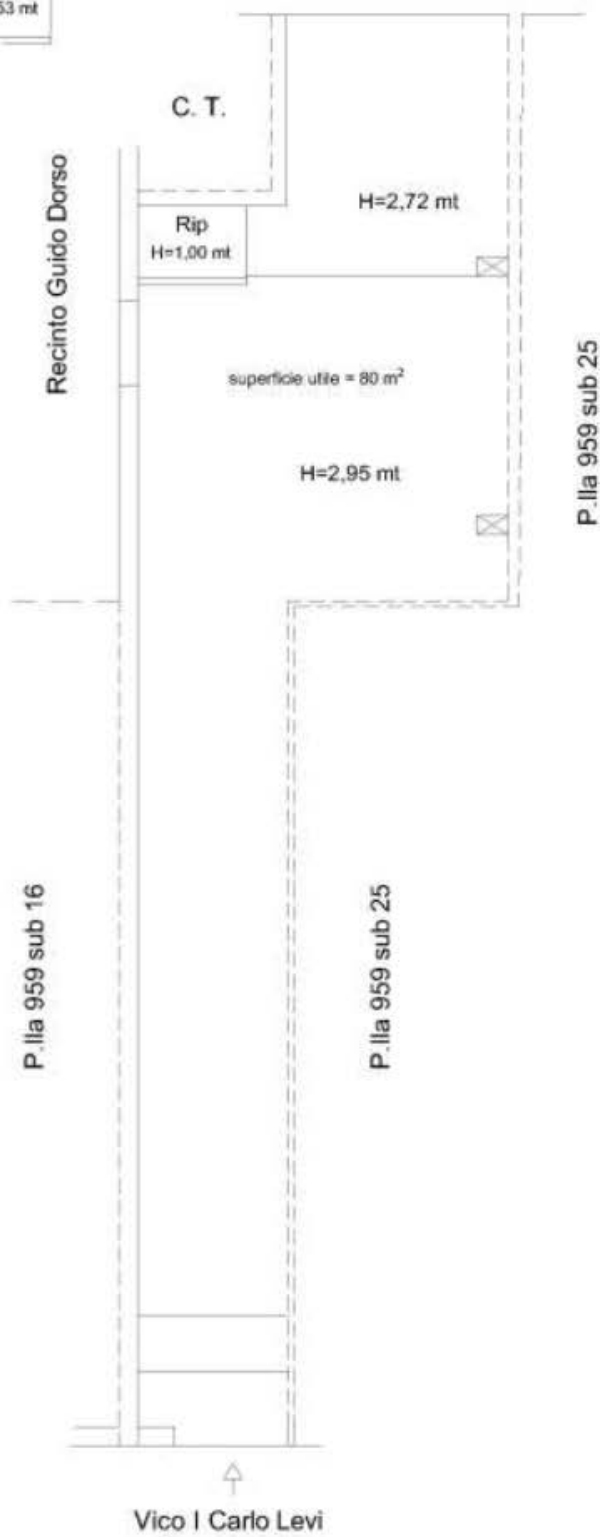


Tavola 1 - Planimetria Rilevata dello Stato di Fatto





Foto 4



Foto 5





Foto 6

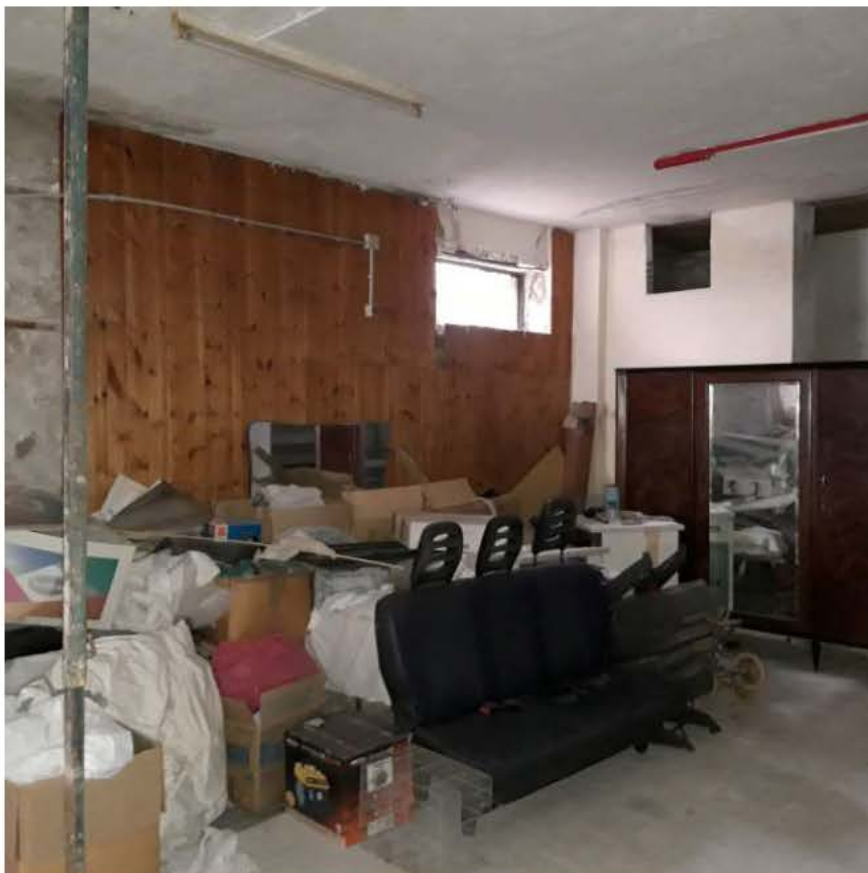


Foto 7



1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data

Matrimonio:

- Ulteriori informazioni sul debitore: Il sig.**è deceduto in data****(Cfr. Allegato 8) ed era coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra**

Cfr. Allegato 15).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,00**E' posto al piano: **Seminterrato**L'edificio è stato costruito nel: **1974**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **1/B**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,95**L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **2** e di cui interrati n. **1**Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto della procedura si presenta ad una analisi visiva in buono stato, non presentando segni di degrado della struttura. Si segnalano evidenze di segni di degrado degli intonaci interni dovuti alla presenza di umidità negli stessi.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmetto granigliato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare Note: L'impianto elettrico realizzato con canaline serve sia l'immobile staggito che l'immobile adiacente allibrato con la Particella 959 sub 25, infatti l'allaccio alla rete (contatore) è situato appunto in detto immobile adiacente.
-----------	--



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione /adeguamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è a servizio sia dell'immobile staggito che dell'immobile adiacente. Infatti il quadro di controllo e il contatore per l'allaccio alla rete pubblica sono situati sul muro dell'immobile adiacente non facente parte della procedura

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Millesimi di proprietà: come per legge**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:** nessuno

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

Identificativo corpo: DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VICO PRIMO CARLO LEVI n. 1/B Piano T

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Coniugato

- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

- Data Matrimonio:

- Ulteriori informazioni sul debitore: Il sig. _____ è deceduto in data _____ (Cfr. Allegato 8)

ed era coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra _____ (Cfr. Allegato 15).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è corrispondenza tra il diritto reale in capo al debitore ed il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento .

Note: Il sig. _____ è deceduto in data _____ ed a oggi non si registrano trascrizioni di successione e/o di accettazione dell'eredità.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ nato a _____

foglio 11, particella 959, subalterno 24,

indirizzo VICO PRIMO CALO LEVI N. 1/B, piano T, comune BERNALDA,

categoria C/2, classe 2, consistenza 83, superficie 96, rendita € 222,90

Derivante da: La particella 959 sub 24 deriva dal frazionamento della particella 959 sub 20 che ha originato le attuali particelle 959 sub 24 e 959 sub 25 - FRAZIONAMENTO del 09/03/2000 Pratica n. 30471 in atti dal 09/03/2000 - FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 432.1/2000) - La Particella 959 sub 20, a sua volta, deriva dal frazionamento della particella 959 sub 16 - VARIAZIONE del 28/02/1985 in atti dal 30/08/1991 FRAZIONAMENTO (n. 55.1/1985)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella 959 sub 24 confina a Nord con Androne del Recinto Guido Dorso e con la centrale termica del complesso edilizio, ad Est con la Particella 959 sub 25, a Sud con pubblica strada Vico I Carlo Levi ed a Ovest con la Particella 959 sub 16 e con il Recinto Guido Dorso, come visibile nell'allegata Tavola 1 (Cfr. Allegato 4)





Tavola 1 - Planimetria Rilevata dello Stato di Fatto

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto della Planimetria rilevata rappresentante l'attuale Stato di Fatto dell'immobile e la Planimetria Catastale attualmente presente in Catasto (Cfr. Allegato 5) sono emerse due difformità: La prima consiste nelle diverse dimensioni con le quali è rappresentata la planimetria catastale la quale risulta di poco maggiore rispetto allo stato di fatto; la seconda consiste nell'assenza dell'ambiente Ripostiglio indicato nella planimetria dello Stato di Fatto come Rip.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA per aggiornamento della Planimetria

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento Planimetria Catastale

Oneri per DOCFA: € 50,00

Spese tecniche per aggiornamento planimetrico: € 500,00



Oneri Totali: € 550,00

Note: Si precisa che l'immobile staggito attualmente non presenta un muro di separazione dal limitrofo immobile censito con la particella 959 sub 25, e sarebbe opportuno prima di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale procedere alla realizzazione di detto muro divisorio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Necessita procedere all'aggiornamento della planimetria Catastale la quale attualmente raffigura l'immobile con dimensioni leggermente maggiori rispetto allo stato di Fatto. Detto aggiornamento catastale sarà possibile attuarlo successivamente alla realizzazione del muro divisorio che, dovrebbe separare l'immobile staggito dall'immobile censito con la Particella 959 sub 25, e che attualmente non esistente.

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

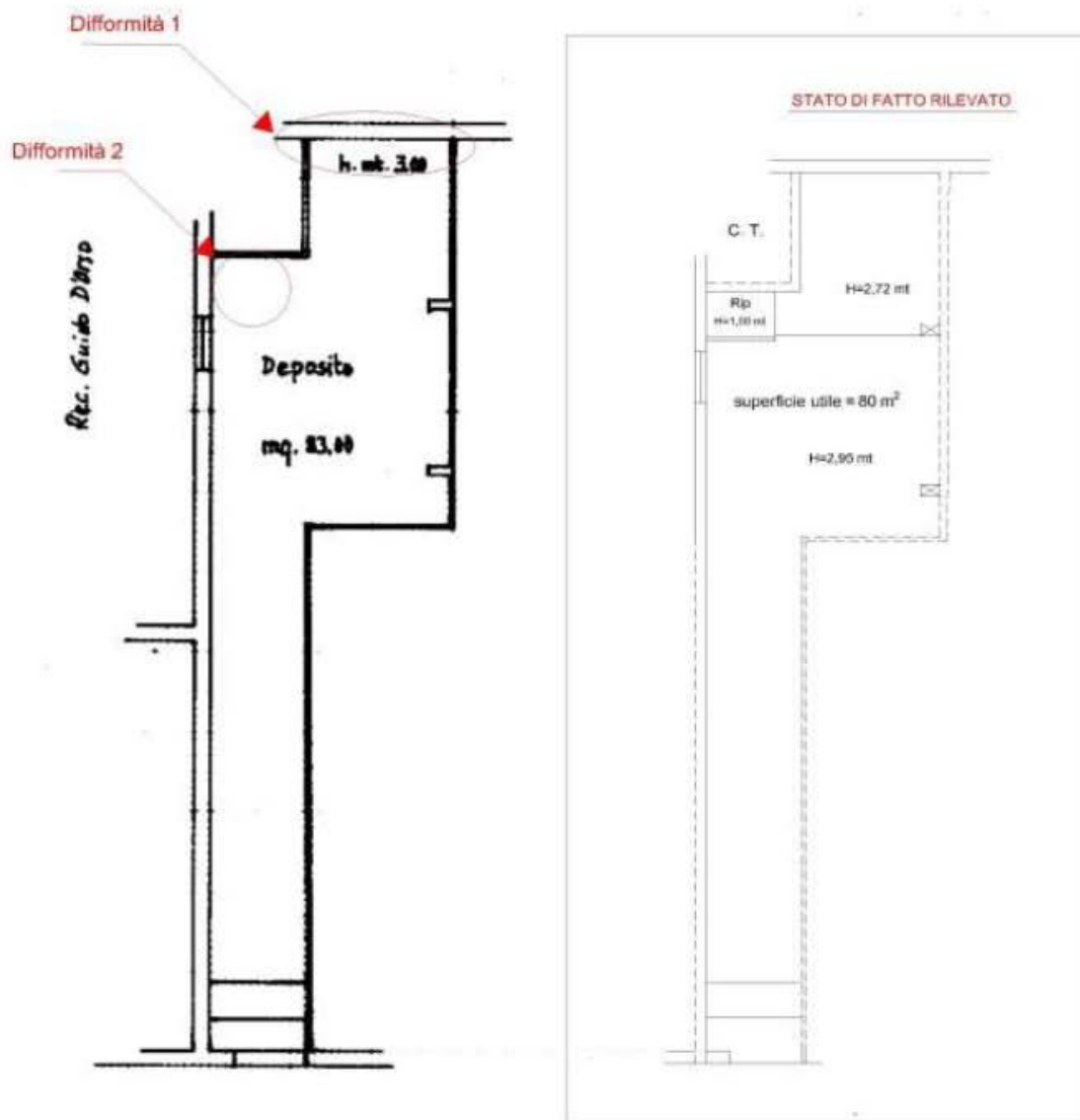


Tavola 2 - Confronto Planimetria Catastale e Planimetria Rilevata dello Stato di Fatto



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

CORPO: DEPOSITO

Dati catastali: nato a _____ foglio 11, particella 959, subalterno 24, indirizzo VICO PRIMO CALO LEVI N. 1/B, piano T, comune BERNALDA, categoria C/2, classe 2, consistenza 83, superficie 96, rendita € 222,90

Quota e tipologia del diritto:

- 1000/1000 di _____ - Piena proprietà

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

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

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Necessita procedere all'aggiornamento della planimetria Catastale la quale attualmente raffigura l'immobile con dimensioni leggermente maggiori rispetto allo stato di Fatto. Detto aggiornamento catastale sarà possibile attuarlo successivamente alla realizzazione del muro divisorio che, dovrebbe separare l'immobile staggito dall'immobile censito con la Particella 959 sub 25, e che attualmente non esistente.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. L'immobile presenta delle irregolarità sanabili ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 con la presentazione di una SCIA postuma e, ricadendo l'immobile in zona a Vincolo Paesaggistico, la regolarizzazione necessita anche dell'Accertamento di Conformità Paesaggistica ai sensi dell'Art. 167 del D.L. 42/2004.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica. L'immobile presenta delle irregolarità sanabili ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 con la presentazione di una SCIA postuma e, ricadendo l'immobile in zona a Vincolo Paesaggistico, la regolarizzazione necessita anche dell'Accertamento di Conformità Paesaggistica ai sensi dell'Art. 167 del D.L. 42/2004.

PREZZO BASE d'Asta : 31.753,20 €



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

Titolare/Proprietario: , nato a
dal 19/05/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Achille VITELLI , in data 19/05/1983, ai nn. 74760/7589; trascritto a Matera, in data 08/06/1983, ai nn. 4164/3563.
Note: Il Sig. , in data 19-05-1983 acquistava da , con Atto a Rogito del Notaio A. Vitelli (copia conforme del quale all' Allegato 3), un immobile identificabile con la Particella 959 sub 20 dal cui frazionamento si è originata la Particella 959 sub 24 con cui è identificato l'immobile Staggito.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1379

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: NULLA OSTA PER LAVORI EDILI - autorizzazione a costruire p.t. e piani superiori..

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/1973 al n. di prot. 2240

Rilascio in data 28/02/1973 al n. di prot. 2240

Abitabilità/agibilità in data 28/03/1975 al n. di prot. 1980

NOTE: Si precisa che in data 08-05-1974 il Comune di Bernalda ha rilasciato la Voltura in parte della licenza edilizia n. 2240 al Sig. , protocollo n. 3960/74.

Numero pratica: 1724

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: modifiche costruzione palazzina per civili abitazioni

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/09/1974 al n. di prot. 10413

Rilascio in data 10/10/1974 al n. di prot. 10413

Abitabilità/agibilità in data 28/03/1975 al n. di prot. 1982

Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalla verifica dei Titoli Edilizi reperiti presso U.T.C. del Comune di Bernalda (Cfr. Allegato 11 e 12) e, in particolare, dal confronto fra la planimetria del Titolo Edilizio abilitante e l'attuale stato dei luoghi, come evidenziato in Tavola 3 (Cfr. Allegato 10), emergono le seguenti difformità: Difformità 1. Irregolarità prospettica dovuta alla realizzazione della porta d'accesso in luogo di aperture finestrate; Difformità 2. Irregolarità prospettica dovuta alla mancata realizzazione di numero due aperture finestrate lungo la parete Ovest; Difformità 3. L'immobile staggito deriva da un frazionamento avvenuto in assenza di regolare Titolo Edilizio;



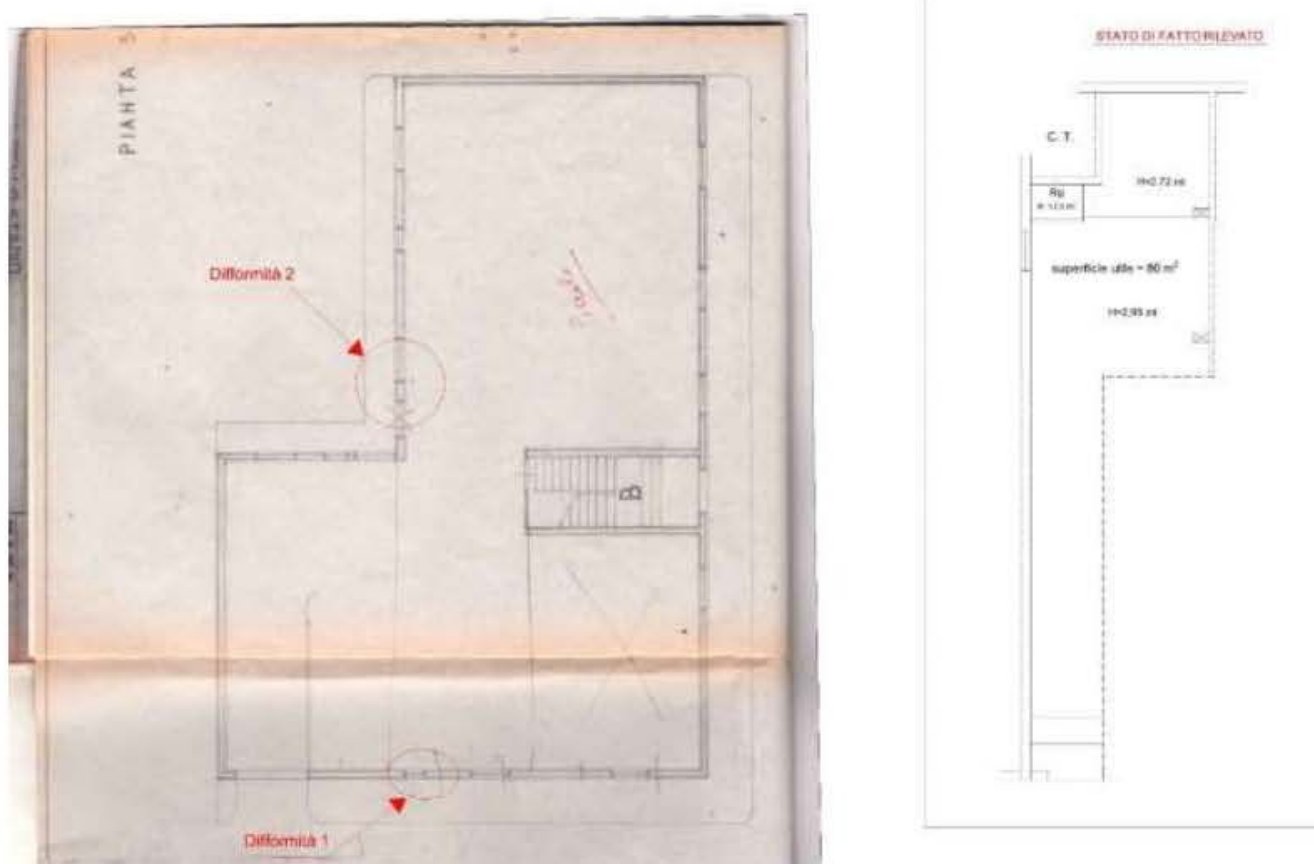


Tavola 3 - Confronto Planimetria Titolo Edilizio e Planimetria Rilevata dello Stato di Fatto

Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità Paesaggistica ai sensi dell'Art. 167 della D.L. n. 42/2004 e mediante presentazione della SCIA postuma ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Ricadendo l'immobile in area soggetta a Vincolo Paesaggistico al fine di regolarizzare le irregolarità riscontrate è necessario sia presentare una SCIA postuma, volta a legittimare l'attuale stato dei luoghi, e sia richiedere un Accertamento di Conformità Paesaggistica per le modifiche prospettive che hanno interessato il fabbricato.

Note: I costi di regolarizzazione sono stati già computati nella sezione inerente le Irregolarità Urbanistiche

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: L'immobile presenta delle irregolarità sanabili ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 con la presentazione di una SCIA postuma e, ricadendo l'immobile in zona a Vincolo Paesaggistico, la regolarizzazione necessita anche dell'Accertamento di Conformità Paesaggistica ai sensi dell'Art. 167 del D.L. 42/2004.

Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 26 del 11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004 , Successiva Variante approvata con Delibera n.3 del 23.01.2013



Zona omogenea:	B.2.1 - Tessuti Consolidati di Edilizia Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9 delle vigenti norme tecniche di attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,30
Altezza massima ammessa:	8
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla verifica dei Titoli Edilizi reperiti presso U.T.C. del Comune di Bernalda (Cfr. Allegato 11 e 12) e, in particolare, dal confronto fra la planimetria del Titolo Edilizio abilitante e l'attuale stato dei luoghi, come evidenziato in Tavola 3 (Cfr. Allegato 10), emergono le seguenti difformità: Difformità 1. Irregolarità prospettica dovuta alla realizzazione della porta d'accesso in luogo di aperture finestrate;

Difformità 2. Irregolarità prospettica dovuta alla mancata realizzazione di numero due aperture finestrate lungo la parete Ovest;

Difformità 3. L'immobile staggito deriva da un frazionamento avvenuto in assenza di regolare Titolo Edilizio; Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità Paesaggistica ai sensi dell'Art. 167 della D.L. n. 42/2004 e mediante presentazione della SCIA postuma ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Ricadendo l'immobile in area soggetta a Vincolo Paesaggistico al fine di regolarizzare le irregolarità riscontrate è necessario sia presentare una SCIA postuma, volta a legittimare l'attuale stato dei luoghi, e sia richiedere un Accertamento di Conformità Paesaggistica per le modifiche prospettiche che hanno interessato il fabbricato. Danno ambientale minimo: € 516,00 Sanzione minima per SCIA in sanatoria: € 516,00 Spese Tecniche : € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 4.032,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

note: L'immobile presenta delle irregolarità sanabili ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 con la presentazione di una SCIA postuma e, ricadendo l'immobile in zona a Vincolo Paesaggistico, la regolarizzazione necessita anche dell'Accertamento di Conformità Paesaggistica ai sensi dell'Art. 167 del D.L. 42/2004.



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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 legale attiva a favore di _____ contro _____
Derivante da: IPOTECA LEGALE DERIVANTE DA RUOLO;
Importo ipoteca: € 22343,64; Importo capitale: € 11171,92;
A rogito di _____ in data 20/10/2004 ai nn. 549;
Iscritto/trascritto a Matera in data 10/11/2004 ai nn. 10858/1660

- Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di Equitalia BASILICATA S.P.A. contro _____
Derivante da: RUOLI;
Importo ipoteca: € 26622,64; Importo capitale: € 13311,32;
A rogito di Equitalia BASILICATA S.P.A. in data 17/12/2008 ai nn. 549;
Iscritto/trascritto a Matera in data 22/12/2008 ai nn. 11682/2112

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____
A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 26/02/2020 ai nn. 1
iscritto/trascritto a Matera in data 06/03/2020 ai nn. 1932/1545;

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:

non ricadono

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

Con Sentenza n. 65 del 10/05/2008 emessa dal tribunale di Matera - Sezione Distaccata di Pisticci (copia della quale è presente nel fascicolo d'ufficio) si autorizza la realizzazione di muro divisorio comune tra l'immobile Staggito e l'Immobile adiacente, allibrato in Catasto Fabbricati con la Particella 959 sub 25, imputando la metà dei costi per la costruzione di detto muro al Sig. . A riguardo si precisa che ad oggi il suddetto muro divisorio non è stato realizzato.

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: non note.

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: non note.

Avvertenze ulteriori: non noti



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:**Identificativo corpo: DEPOSITO - Magazzini e locali di deposito [C2]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato eseguito secondo quanto dettato dal DPR n. 138 del 1998- ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE.

Nel computo eseguito è stata impiegata la superficie lorda di pavimento desunta dalla visura catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup reale lorda	96,00	1,00	96,00
		96,00		96,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2022

Zona: Bernalda

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max(€/mq): 800

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

IL C.T.U. ha ricercato il più provabile valore di mercato dei beni immobili mediante procedimento di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;



Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Magazzini 600;

Altre fonti di informazione: Annunci di pubblicità immobiliare, Archivio Notarile, Ufficio Anagrafe e Ufficio Stato civile del Comune di Bernalda, .

8.3 Valutazione corpi:

DEPOSITO. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.512,00.

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Il prezzo medio unitario utilizzato nel procedimento estimativo deriva da un'indagine di mercato volta a individuare il più provabile valore di mercato dell'immobile. In detta indagine sono stati visionati annunci di pubblicità immobiliare di beni simili a quello oggetto del procedimento, nonché i Valori O.M.I. Infatti il suddetto prezzo medio unitario rientra nel range (min - max) dei Valori di Mercato (O.M.I.) del 2° semestre del 2022 per Magazzini situati in zona Periferica/F del Comune di BERNALDA

Il valore ordinario dell'immobile è stato diminuito del 15% in considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile e di un ulteriore 5 % in considerazione della piccola differenza di consistenza catastale riscontrata.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito	96,00	€ 600,00	€ 57.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.600,00
Stato di manutenzione generale dell'immobile, assenza di impianti e relative leggera difformità nella consistenza catastale dell'immobile detrazione del Valore corpo			€ -8.640,00
			€ -2.448,00
			€ 46.512,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.512,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.512,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
DEPOSITO	Magazzini e locali di deposito [C2]	96,00	€ 46.512,00	€ 46.512,00

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%)	€ 6.976,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.582,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Quota parte dei costi occorrenti alla realizzazione del muro di divisione dall'immobile adiacente, computati secondo il vigente Prezzario dei lavori Pubblici della Regione Basilicata.	€ -3.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€31.753,20
---	-------------------



QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

Non necessario

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: DEPOSITO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VICO PRIMO CARLO LEVI n. 1/B Piano T

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Coniugato

- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

- Data Matrimonio:

- Ulteriori informazioni sul debitore: Il sig. _____ è deceduto in data _____ (Cfr. Allegato 8)

ed era coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra _____ (Cfr. Allegato 15). Dal 1973

al 1996 il Sig. _____ era coniugato con la _____ in regime di separazione

dei beni dal 18/03/1981.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

30-03-2023

L'Esperto alla stima
Dott. For. GINO SCAVONE



DOTTORE FORESTALE
GINO
SCAVONE



ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1. Nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita N. RP 3563 del 1983**
- Allegato 2. Visura Catastale storica della Particella 959 sub 24 e Stralcio Planimetrico**
- Allegato 3. Copia conforme Atto di Compravendita**
- Allegato 4. Tavola 1 – Planimetria rilevata dello stato di fatto**
- Allegato 5. Tavola 2 – Confronto Planimetria Catastale e Planimetria rilevata dello stato di fatto**
- Allegato 6. Planimetria Catastale della Particella 959 sub 24**
- Allegato 7. Documentazione Fotografica**
- Allegato 8. Certificato di Decesso e Certificato Storico di Famiglia**
- Allegato 9. Tavola 4 – Raffigurazione Stato di Fatto delle Particelle 959 sub 24 e 959 sub 25**
- Allegato 10. Tavola 3 - Confronto Planimetria Titolo Edilizio e Planimetria rilevata dello stato di fatto**
- Allegato 11. Pratica Edilizia n. 1379**
- Allegato 12. Pratica Edilizia n. 1724**
- Allegato 13. Verbale del Sopralluogo eseguito in data 20-01-2023**
- Allegato 14. Certificato Estratto di Matrimonio**
- Allegato 15. Certificato Estratto di Matrimonio I**
- Allegato 16. Attestazioni comunicazioni inizio operazioni peritali**

