

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI

contro:

N° Gen. Rep.14/2021
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti:

001 - Appartamento con garage;
002 - Appartamento con locali accessori;
003 - Locale deposito;
004 - Abitazione in zona agricola;

Esperto alla stima: INGEGNERE DANIELE BECUCCI
Codice fiscale: BCCDNL82H12F052X
Studio in: VIA DANTE 7 - 75100 MATERA
Telefono: 0835336751 - 3289247254
Email: ing.danielebecucci@gmail.com
Pec: daniele.becucci@ingpec.eu

Beni in **Montescaglioso (MT)**
Località/Frazione
Viale Europa, 40

Lotto: 001 - Appartamento con garage

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 processuale risulta depositata certificazione notarile sostitutiva redatta dall'Avv. Sergio Cappelli, notaio in Bisignano, datata 13.04.2021. In tale certificazione viene riportata, per gli immobili pignorati in oggetto, l'analisi delle risultanze delle visure catastali, l'analisi della provenienza e quella delle formalità. Ad integrazione, lo scrivente ha provveduto ad effettuare apposite ispezioni ipotecarie per immobile, che si allegano alla presente.

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

Dalla certificazione notarile non si è avuta evidenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità relativa alla denuncia di successione n. Rep. 0 trascritta ai nn. a favore di per 1/3

bene personale, per 1/3 bene personale e per 1/3 bene personale e contro . Dalla ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, in data 28.02.2023, risultano presenti due note di trascrizione successive alla certificazione notarile, le quali attestano l'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita della suddetta eredità (nota R.G. e nota R.G.). A seguito

di detta trascrizione di accettazione di eredità risulta quindi possibile asserire la continuità delle trascrizioni ventennali. Si rileva, tuttavia, che i beni in oggetto provengono in capo all'esecutato in forza di atto di donazione Repertorio n.123962 del 2005 (si veda apposita sezione della presente). E' pertanto importante evidenziare che non risulta, ad oggi, decorso il termine ventennale utile a garantire l'acquisto da possibili azioni revocatorie.

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

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Europa, 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione della documentazione anagrafica e di stato civile, allegata alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nato a il ., foglio 22, particella 1478, subalterno 10, indirizzo Viale Europa, 40, scala D, interno 4, piano 2, comune Montescaglioso, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 153 mq, rendita € 537,12

Derivante da: Atto del 26/07/2005 Pubblico ufficiale CASINO MICHELE ARC Sede MATERA (MT) Repertorio n.123962 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione n. 343 registrato in data 03/08/2005 - DONAZIONE Voltura n.7263.2/2005 - Pratica n. MT0051668 in atti dal05/08/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: A seguito di indagini fatte contattando l'amministratore pro-tempore ed il capocondomino non risultano esistere, per il fabbricato in esame, tabelle millesimali.

Confini: Lato Nord-Ovest: lato libero, con affaccio su cortile condominiale; Lato Nord-Est: lato libero, con affaccio su cortile condominiale; Lato Sud-Est: lato libero, con affaccio su cortile condominiale; Lato Sud-Ovest: confina con vano scala condominiale; Sia al di sopra che al di sotto dell'unità immobiliare sono presenti altri appartamenti per civile abitazione, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Si rimanda alla documentazione catastale aggiornata, allegata alla presente.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha estratto la documentazione catastale aggiornata del bene ed ha provveduto ad analizzarla e confrontarla con quanto direttamente rilevato in loco. Da tale raffronto emerge una quasi piena corrispondenza tra i dati ufficiali e quelli effettivi. Nel dettaglio si rileva piena congruenza con la intestazione, toponomastica, categoria e consistenza catastale riportate in visura ed una quasi piena corrispondenza tra l'elaborato grafico catastale e l'effettivo stato dei luoghi. In relazione a tale ultimo aspetto, tuttavia, lo scrivente rileva le seguenti difformità:

1. *differente altezza interna appartamento (rilevata: m 2,96; su catasto: m 2,90);*
2. *differente altezza interna soffitta (rilevata: m 2,68; su catasto: m 2,60);*
3. *il vano di servizio indicato su catasto come centrale termica è in effetti un vano ripostiglio non più adibito ad ospitare la caldaia, la quale è stata spostata nel bagno di servizio.*

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per "esatta rappresentazione grafica"

Descrizione delle opere da sanare: Correzione del dato relativo all'altezza interna di appartamento e soffitta ed alla effettiva destinazione d'uso del vano centrale termica.

Oneri professionali per incarico a tecnico abilitato: € 200,00

Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Note: Le difformità rilevate non costituiscono elementi di particolare rilevanza, ai sensi della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010, in quanto non influiscono sulla consistenza, classe e rendita del bene. Lo scrivente ritiene tuttavia opportuno provvedere alla regolarizzazione di tali difformità, previa opportuna verifica dei propedeutici aspetti edilizi ed urbanistici, per i quali si rimanda alla relativa sezione della presente.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nonostante vi sia una pressoché perfetta corrispondenza tra atti catastali e stato effettivo dei luoghi, lo scrivente ritiene che le differenze rilevate in merito alle altezze interne necessitano di una opportuna pratica di regolarizzazione.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Identificativo corpo: B - Autorimessa piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Europa, 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile: Coniugato - Regi-me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nato a Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 22, particella 1478, subalterno 3, indirizzo Viale Europa, 40, piano T, comune Montescaglioso, categoria C/6, classe 4, consistenza 27, superficie 32, rendita € 89,24

Derivante da: Atto del 26/07/2005 Pubblico ufficiale CASINO MICHELE ARC Sede MATERA (MT) Repertorio n. 123962 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione n. 343 registrato in data 03/08/2005 - DONAZIONE Voltura n. 7263.2/2005 - Pratica n. MT0051668 in atti dal05/08/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Lato Nord: cortile condominiale; Lato Est: vano scala condominiale; Lato Sud: portico; Lato Ovest: Altra u.i.u. (box confinante, appartenente a terzi).

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene risulta corrispondente a quanto riportato sugli atti catastali, in termini di destinazione d'uso, toponomastica, conformazione e consistenza.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in esame, costituito da un appartamento per civile abitazione al piano secondo e da un garage al piano terra, è sito in una zona periferica del centro urbano di Montescaglioso, di edificazione ed urbanizzazione relativamente recente e a destinazione quasi esclusivamente residenziale. Il lotto, nello specifico, è sito all'interno di un recinto privato che ne garantisce buone caratteristiche di privacy e discreta capacità di parcheggio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:agricole e boschive

Importanti centri limitrofi: Matera (25 km).

Attrazioni paesaggistiche:Non specificato

Attrazioni storiche:Abbazia di Montescaglioso; Centro Storico.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento secondo piano**

Il corpo in esame è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo di fabbricato condominiale di 6 appartamenti totali (n. 2 per piano). Il fabbricato ospita al piano terra delle autorimesse private (di cui una costituente il secondo corpo del presente Lotto) ed al piano quarto dei locali di servizio (soffitte), una delle quali di pertinenza del bene in esame. L'appartamento si sviluppa su unico livello per

124 mq circa (al lordo di tramezzi e pilastri, ma al netto dei tompagni), oltre un vano tecnico di mq 2,65 (ex centrale termica), una soffitta al piano quarto di mq 13,00 ed oltre n. 4 balconi per 33,65 mq totali di superfici esterne esclusive. L'unità immobiliare, avente tripla esposizione da Est a Ovest passando per il Nord, si compone di un ingresso/corridoio, un ampio salone, una cucina/pranzo, doppi servizi e tre camere da letto ed ha altezza interna pari a m 2,96. Il bene si trova in condizioni manutentive mediocri/sufficienti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **189,29**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1982 (fine lavori)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,96

L'intero fabbricato è composto da n. 5 (piano terra + 4 in elevazione) piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel complesso si trova in condizioni manutentive sufficienti. Risultano assenti rilevanti manifestazioni di degrado su componenti e finiture, così come non si rilevano problematiche di tipo statico-strutturale (assenza di cedimenti, lesioni, etc.). Il fabbricato, tuttavia, presenta alcune manifestazioni di incipiente degrado relative a fenomeni legati ad umidità da infiltrazione e risente della relativa vetustà di impianti e finiture. Si ritiene consigliabile un intervento di manutenzione straordinaria sulle parti comuni nel breve/medio periodo. Con specifico riferimento all'unità immobiliare in oggetto, si rilevano condizioni manutentive mediocri/sufficienti. L'immobile necessita di interventi di manutenzione finalizzati alla riqualificazione estetica e funzionale di componenti, impianti e finiture.





Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: plinti isolati materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: Solaio latero-cementizio condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente, sia a doppia anta che a singola anta materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
-----------------	---

	Note: I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e secondo infisso in alluminio e presentano protezione costituita da tapparelle avvolgibili in pvc. Le condizioni manutentive sono sufficienti, ma risulta consigliabile valutare una completa sostituzione, ai fini dell'ottenimento di migliori prestazioni energetiche.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Note: Le porte interne sono in legno tamburato, di mediocre fattura. Quella del salone presenta specchiature in vetro. Le condizioni manutentive risultano sufficienti.
Manto di copertura	materiale: Guaina bituminosa coibentazione: non noto condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura a vista coibentazione: non noto rivestimento: Principalmente con muratura in mattoni pieni a vista. Parzialmente con intonaco plastico. condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: mattonelle 20x40 condizioni: sufficienti Note: Tale pavimentazione, di gradevole aspetto e discreto stato, risulta presente in tutto l'appartamento con esclusione dei bagni e della cucina, ove è stato posto in opera un tipo di pavimentazione di minore qualità e caratteristiche estetiche.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle ceramiche condizioni: scarse

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: Rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione Note: L'impianto risulta essere quello originario, risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato (inizio anni '80). Data l'epoca di realizzazione risulta privo di dichiarazione di conformità e le sue condizioni risentono della sua vetustà. L'impianto è fornito di sistemi di sicurezza basici (salvavita) e componentistica (frutti, pulsantiera) di mediocre qualità e scarse condizioni manutentive. Se ne consiglia un intervento di adeguamento e riqualificazione funzionale.

Fognatura	tipologia: non noto rete di smaltimento: non noto recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: Rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione
Gas	tipologia: Parte a vista e parte sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: Rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione Note: L'attuale posizione della caldaia (bagno di servizio) risulta non essere quella originaria (prevista in apposita centrale termica). Le operazioni volte allo spostamento del generatore (con relative opere di allaccio alla rete gas) potrebbero essere state eseguite successivamente, ma lo scrivente non può esprimersi circa l'effettiva conformità e sicurezza dell'impianto. Si consiglia, pertanto, di far approfondire da ditta qualificata le effettive condizioni di conformità e sicurezza.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: Rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: da ristrutturare conformità: rispettoso delle normative vigenti all'epoca dell'installazione.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non noto diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità Note: L'attuale posizione della centrale termica (bagno di servizio) risulta non essere quella originaria (prevista in apposito vano). Risultano essere state effettuate operazioni volte allo spostamento della stessa, delle quali non si ha certezza circa la conformità ed idoneità. Il generatore risulta datato e munito di libretto, ma non risulta eseguita la regolare manutenzione. E' presente un termostato, mentre gli elementi radianti sono costituiti da termosifoni in ghisa, in mediocri condizioni. Risulta infine presente, nel vano cucina, un caminetto a legna.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	L'impianto elettrico risulta rispettoso delle normative all'epoca vigenti. Essendo stato realizzato precedentemente all'entrata in vigore della L. 46/90, risulta privo di dichiarazione di conformità. Risulta ad ogni modo bisognoso di un intervento di riqualificazione e messa in sicurezza.
------	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo, con generatore a gas metano
Stato impianto	mediocre/sufficiente
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	1982/1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto è privo di dichiarazione di conformità e non risulta essere stato soggetto ai regolari interventi di manutenzione ordinaria. Inoltre il generatore risulta essere stato spostato, tempo addietro, dall'apposito vano centrale termica al bagno di servizio, con relative opere di integrazione impiantistica le quali risultano prive di certificazione.

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Non risultano essere presenti tabelle millesimali condominiali.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non soddisfa i criteri di acces-

sibilità previsti dalle norme citate, essendo stato realizzato in epoca precedente alle stesse, ma risulta adattabile con interventi di complessità ed onerosità non eccessiva.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - Autorimessa piano terra**

Il corpo in oggetto è un vano a piano terra ad uso autorimessa, accessibile da una porta metallica carrabile a battente ed è munito di una piccola finestra apribile a vasistas sul lato opposto. Il bene ha forma in pianta rettangolare, per una superficie pari a circa 27 mq ed una altezza interna di m 2,57. L'antistante area, sotto il portico condominiale, risulta essere un pertinenziale posto auto di circa 15 mq. L'immobile è pavimentato con elementi color cotto di dimensioni cm 10x20 e le pareti risultano debitamente intonacate e tinteggiate. E' munito di impianto elettrico sottotraccia, allaccio idrico e fognario. Risulta infine presente un boiler elettrico ed una bombola a gas a servizio di un modesto cucinino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **44,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1982 (fine lavori)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,57

L'intero fabbricato è composto da n. 5 (piano terra + 4 in elevazione) piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in condizioni manutentive sufficienti.





Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: metallico protezione: inesistente condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in gres/cotto condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: lamiera di acciaio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità
Fognatura	tipologia: non noto rete di smaltimento: non noto recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non noto condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1982
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto principale risulta essere quello originario, mentre sono presenti alcune integrazioni impiantistiche successive, le quali sono prive di conformità.

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Millesimi di proprietà: Vedi quanto riportato per il corpo A.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Esente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

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

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Europa, 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile:

Coniugato - Regi-me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione della documentazione anagrafica e di stato civile, allegata alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nato a ., foglio 22, particella 1478, subalterno 10, indirizzo Viale Europa, 40, scala D, interno 4, piano 2, comune Montescaglioso, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 153 mq, rendita € 537,12

Derivante da: Atto del 26/07/2005 Pubblico ufficiale CASINO MICHELE ARC Sede MATERA (MT) Repertorio n.123962 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione n. 343 registrato in data 03/08/2005 - DONAZIONE Voltura n.7263.2/2005 - Pratica n. MT0051668 in atti dal05/08/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: A seguito di indagini fatte contattando l'amministratore pro-tempore ed il capcondomino non risultano esistere, per il fabbricato in esame, tabelle millesimali.

Confini: Lato Nord-Ovest: lato libero, con affaccio su cortile condominiale; Lato Nord-Est: lato libero, con affaccio su cortile condominiale; Lato Sud-Est: lato libero, con affaccio su cortile condominiale; Lato Sud-Ovest: confina con vano scala condominiale; Sia al di sopra che al di sotto dell'unità immobiliare sono presenti altri appartamenti per civile abitazione, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Si rimanda alla documentazione catastale aggiornata, allegata alla presente.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha estratto la documentazione catastale aggiornata del bene ed ha provveduto ad analizzarla e confrontarla con quanto direttamente rilevato in loco. Da tale raffronto emerge una quasi piena corrispondenza tra i dati ufficiali e quelli effettivi. Nel dettaglio si rileva piena congruenza con la intestazione, toponomastica, categoria e consistenza catastale riportate in visura ed una quasi piena corrispondenza tra l'elaborato grafico catastale e l'effettivo stato dei luoghi. In relazione a tale ultimo aspetto, tuttavia, lo scrivente rileva le seguenti difformità:

1. *differente altezza interna appartamento (rilevata: m 2,96; su catasto: m 2,90);*
2. *differente altezza interna soffitta (rilevata: m 2,68; su catasto: m 2,60);*
3. *il vano di servizio indicato su catasto come centrale termica è in effetti un vano ripostiglio non più adibito ad ospitare la caldaia, la quale è stata spostata nel bagno di servizio.*

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per "esatta rappresentazione grafica"

Descrizione delle opere da sanare: Correzione del dato relativo all'altezza interna di appartamento e soffitta ed alla effettiva destinazione d'uso del vano centrale termica.

Oneri professionali per incarico a tecnico abilitato.: € 200,00

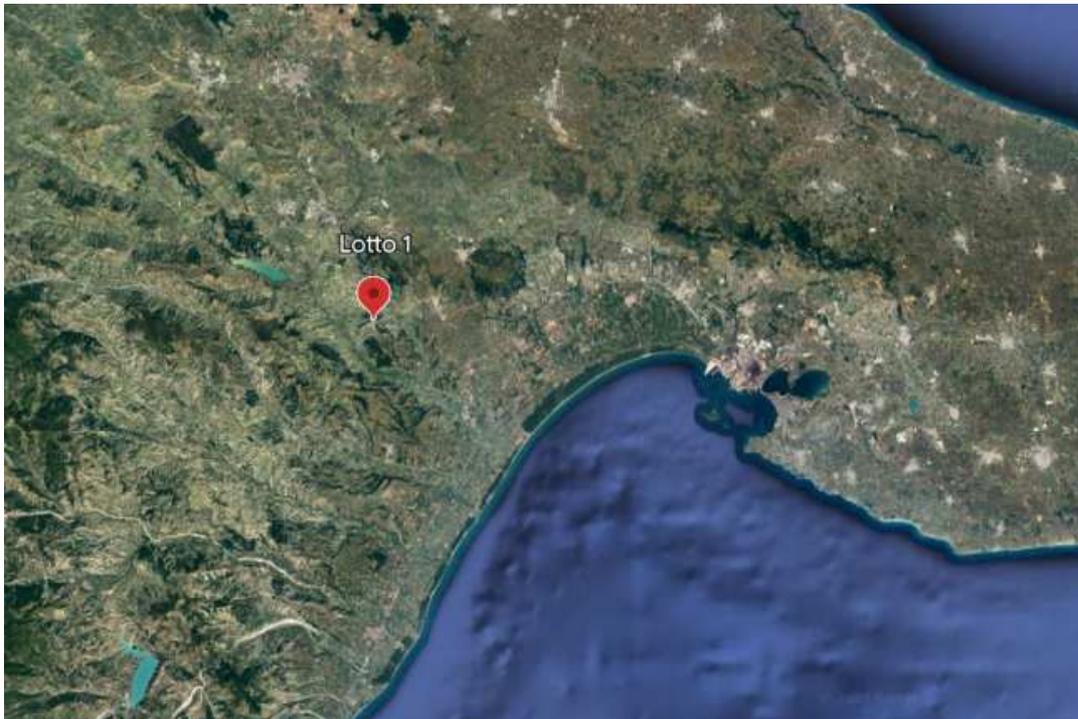
Tributi catastali: € 50,00

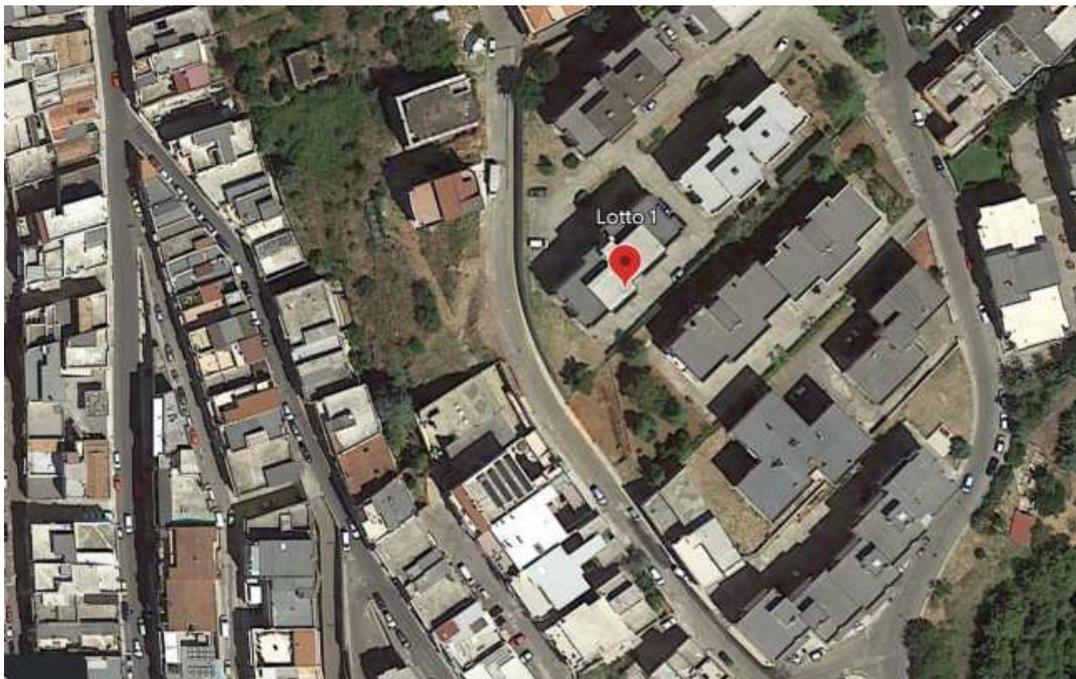
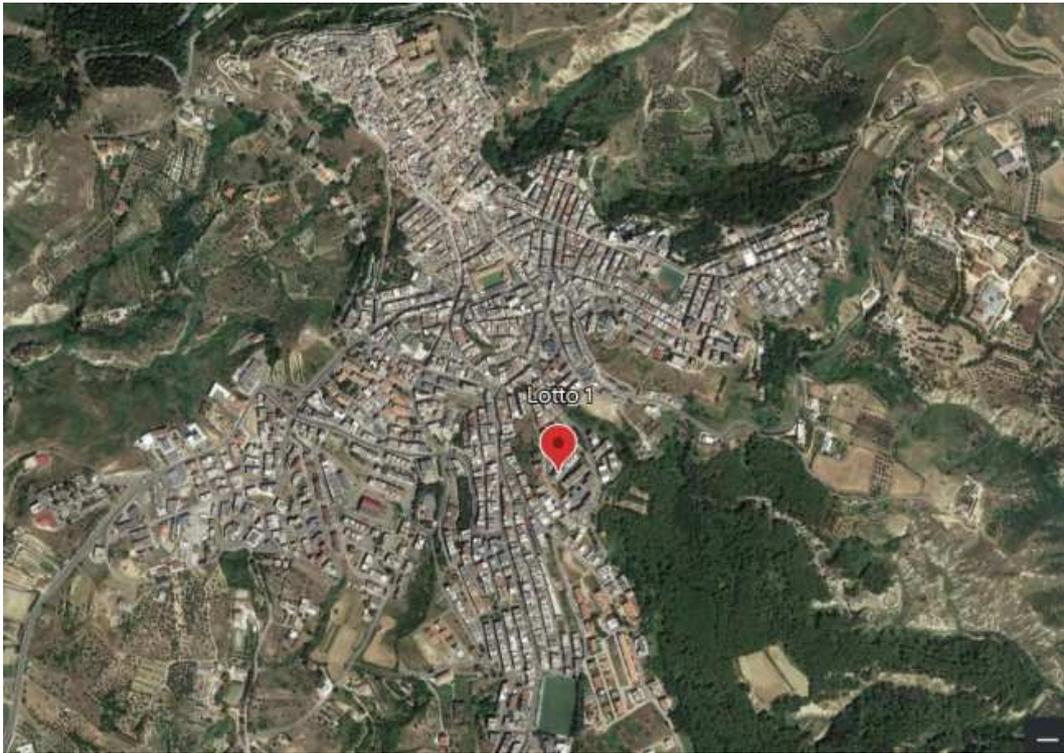
Oneri Totali: **€ 250,00**

Note: Le difformità rilevate non costituiscono elementi di particolare rilevanza, ai sensi della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010, in quanto non influiscono sulla consistenza, classe e rendita del bene. Lo scrivente ritiene tuttavia opportuno provvedere alla regolarizzazione di tali difformità, previa opportuna verifica dei propedeutici aspetti edilizi ed urbanistici, per i quali si rimanda alla relativa sezione della presente.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Nonostante vi sia una pressoché perfetta corrispondenza tra atti catastali e stato effettivo dei luoghi, lo scrivente ritiene che le differenze rilevate in merito alle altezze interne necessitino di una opportuna pratica di regolarizzazione.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.





Identificativo corpo: B - Autorimessa piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Europa, 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile:

Coniugato - Regi-me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nato a Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 22, particella 1478, subalterno 3, indirizzo Viale Europa, 40, piano T, comune Montescaglioso, categoria C/6, classe 4, consistenza 27, superficie 32, rendita € 89,24

Derivante da: Atto del 26/07/2005 Pubblico ufficiale CASINO MICHELE ARC Sede MATERA (MT) Repertorio n. 123962 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione n. 343 registrato in data 03/08/2005 - DONAZIONE Voltura n. 7263.2/2005 - Pratica n. MT0051668 in atti dal05/08/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

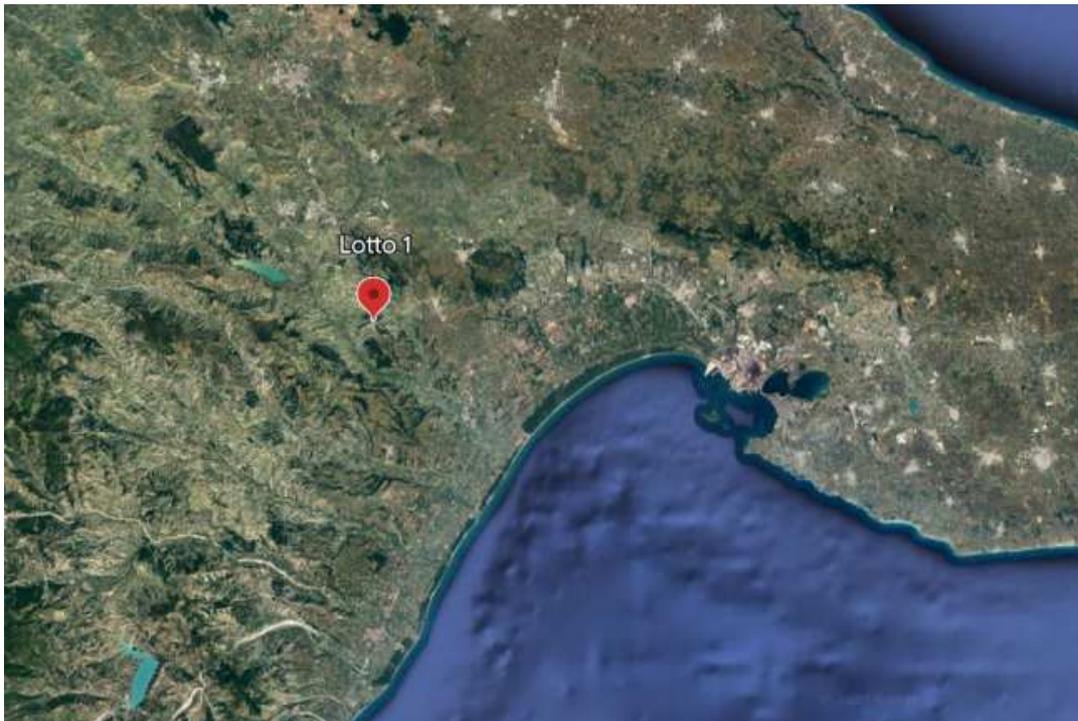
Confini: Lato Nord: cortile condominiale;Lato Est: vano scala condominiale;Lato Sud: portico;Lato Ovest: Altra u.i.u. (box confinante, appartenente a terzi)

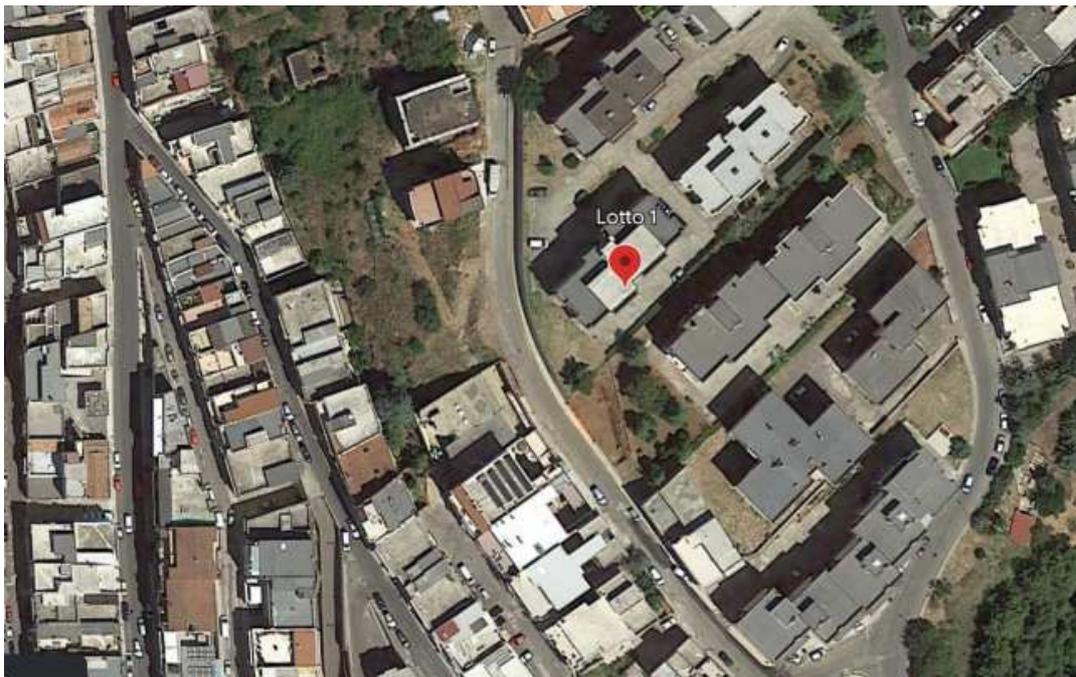
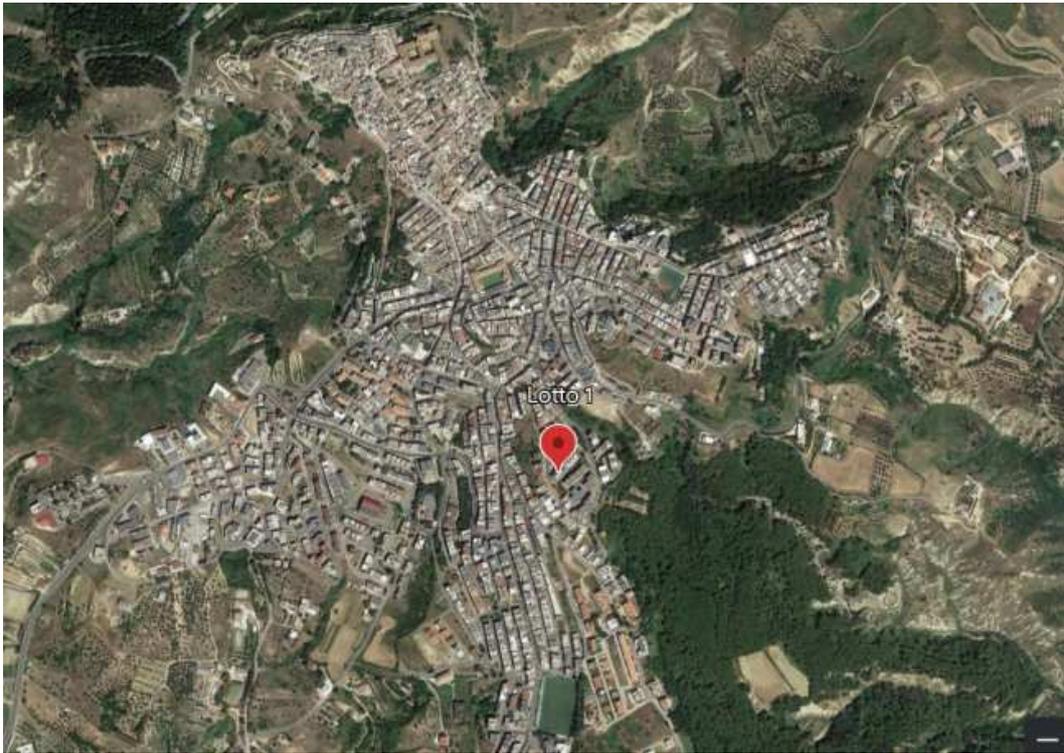
Espropriazioni per pubblica utilità: No

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene risulta corrispondente a quanto riportato sugli atti catastali, in termini di destinazione d'uso, toponomastica, conformazione e consistenza.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.





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

CORPO: A - APPARTAMENTO SECONDO PIANO

Dati catastali: (CF) nato a il

., foglio 22, particella 1478, subalterno 10, indirizzo Viale Europa, 40, scala D, interno 4, piano 2, comune Montescaglioso, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 153 mq, rendita € 537,12

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale: ALTRO. Nonostante vi sia una pressoché perfetta corrispondenza tra atti catastali e stato effettivo dei luoghi, lo scrivente ritiene che le differenze rilevate in merito alle altezze interne necessitano di una opportuna pratica di regolarizzazione.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Lo scrivente non dichiara la conformità edilizia, a causa della presenza di alcuni fattori di difformità, rispetto al progetto approvato, inerenti opere interne e modifiche prospettiche. Sebbene tali difformità non risultino di particolare rilevanza, esse necessitano di regolarizzazione sulla base di quanto previsto dalla normativa di settore (D.P.R. 380/01). Sulla base delle conoscenze ed indagini dello scrivente l'iter di regolarizzazione risulterebbe perseguibile, ma l'effettiva percorribilità ed i relativi costi possono essere solamente stimati in via indicativa in tale sede, essendo necessario un confronto diretto con l'amministrazione e l'esecuzione di indagini di maggior dettaglio. Lo scrivente inoltre rileva che l'immobile presenta caratteristiche idonee a quanto previsto dal D.M. Sanità 05.07.1975 in merito ai requisiti igienico-sanitari delle abitazioni. Per quanto riguarda infine il rispetto delle altre norme di settore, si rileva che il fabbricato risulta munito di certificato di collaudo statico, mentre non risulta presente documentazione inerente gli impianti. Il Comune ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità n. 9231 in data 07.03.1985 (relativa a 6 garage a piano terra, 6 abitazioni (2 per piano) e 6 soffitte a piano quarto).

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B - AUTORIMESSA PIANO TERRA

Dati catastali: (CF) nato a) il

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 22, particella 1478, subalterno 3, indirizzo Viale Europa, 40, piano T, comune Montescaglioso, categoria C/6, classe 4, consistenza 27, superficie 32, rendita € 89,24

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale. Il bene risulta corrispondente a quanto riportato sugli atti catastali, in termini di destinazione d'uso, toponomastica, conformazione e consistenza.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. Lo scrivente ritiene che lo stato effettivo del bene risulti conforme allo stato assentito. Si ritiene comunque utile rilevare la presenza di una modesta cucina, la quale è alimentata da bombola a gas ed è munita di allaccio idrico e fognario, oltre che di acqua calda gene-

rata a mezzo di un boiler elettrico. Tali integrazioni impiantistiche risultano essere non legittime e non compatibili con la destinazione d'uso del bene e andrebbero, pertanto, rimosse.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: con sede in c.f. ; **proprietario/i ante ventennio al 31/07/1989.** In forza di Costruzione.

Titolare/Proprietario: nata a c.f. dal 31/07/1989 al 05/10/1999. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Angelo Disabato, in data 31/07/1989, ai nn. 22030/8755; trascritto a Matera, in data 29/08/1989, ai nn. 10724/9290.

Titolare/Proprietario: per 1/3 bene personale ;, nata a c.f. per 1/3 bene personale; nato a c.f. per 1/3 bene personale. dal 05/10/1999 al 26/05/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UR Matera, in data , ai nn. 728/170; trascritto a Matera, in data 16/02/2004, ai nn. 1647/1410.

Note: TRASCRIZIONE del 26/04/2022 - Registro Particolare 2977 Registro Generale 3687 Pubblico ufficiale CASINO MICHELE ARCANGELO Repertorio 123962 del ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale bblico ufficiale CASINO MICHELE ARCANGELO Repertorio del ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Titolare/Proprietario: per 2/3 bene personale; per 1/3 bene personale. dal 26/05/2000 al 26/07/2005. In forza di Atto di permuta - a rogito di Notaio Casino Michele Arcangelo, in data 26/05/2000, ai nn. 88855; trascritto a Matera, in data 14/06/2000, ai nn. 4782/3514.

Note: A favore di per 1/3 in regime di separazione dei beni e contro ;

Titolare/Proprietario: dal 26/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Casino Michele Arcangelo, in data 26/07/2005, ai nn. 123962; trascritto a Matera, in data 04/08/2005, ai nn. 6965/4771.

Note: A favore di per 1/3 bene personale e contro per 1/3 bene personale. Vanno evidenziate le criticità connesse ai beni di provenienza donativa, soprattutto in considerazione del mancato decorso del termine ventennale, necessario per affranca-re un eventuale acquisto dai rischi dell'azione di restituzione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano e B - Autorimessa piano terra

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

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Europa, 40

Numero pratica: 106/76

Intestazione: , presidente della

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di alloggi di tipo economico e popolare da assegnare ai soci.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/01/1976 al n. di prot. 56

Rilascio in data 13/09/1976 al n. di prot. 106

NOTE: Inizio Lavori in data 10.02.1977. A causa di problemi legati alla difforme ubicazione delle realizzande palazzine, il Sindaco, con ordinanza n. 16 prot. 2586 del 23.03.1977 ordinava l'immediata sospensione dei lavori in attesa di provvedimenti e dichiarava decaduta la licenza edilizia in oggetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano e B - Autorimessa piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Europa, 40

Numero pratica: 96/77

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante di ubicazione alla precedente Licenza

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/03/1977 al n. di prot. 2831

Rilascio in data 09/06/1977 al n. di prot. 96

NOTE: A seguito della sospensione della precedente Licenza, il richiedente presentava richiesta di variante, al fine di legittimare le opere difformi contestate. Il Comune rilasciava quindi Concessione con le seguenti prescrizioni: 1. per il fabbricato nr.1 parere favorevole in sanatoria; 2. per i fabbricati 2 e 3 parere favorevole a condizione che sia rispettata l'ubicazione prevista dalla precedente Licenza 106/76 e non quella prevista in variante; 3. per il fabbricato 4 parere sfavorevole, in quanto non conforme ai deliberati del Consiglio Comunale e agli strumenti urbanistici. Da tale situazione nasceva un contenzioso civile tra Cooperativa e Comune, risolto dal TAR Regionale con sentenza n. 28/79, la quale annullava il provvedimento del Comune e consentiva quindi la realizzazione anche della quarta palazzina.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano e B - Autorimessa piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Europa, 40

Numero pratica: 129/79

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione della 4^ palazzina in loc. Sant'Antonio.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/03/1980 al n. di prot. 129

NOTE: Con la suddetta Concessione, a seguito della sentenza del TAR, il Comune autorizzava la costruzione della quarta palazzina (palazzina D, IN OGGETTO), in conformità al progetto relativo alla Concessione n. 96/77.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano e B - Autorimessa piano terra

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Europa, 40

Numero pratica: 113/80

Intestazione: Programma C UNO

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla concessioni nr. 96/77 - 129/79 per l'ampliamento dei vani destinati a garages

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/1980 al n. di prot. 5662

Rilascio in data 25/06/1980 al n. di prot. 113

Abitabilità/agibilità in data 07/03/1985 al n. di prot. 9231

NOTE: A chiusura dei lavori legittimati con la presente pratica edilizia, veniva depositato il Certificato di Collaudo Statico dell'edificio (palazzina D) in data 23.07.1984 a firma dell'Ing. Gianfranco Bruno. Il Co-

mune rilasciava quindi Autorizzazione di Abitabilità n. 9231 in data 07.03.1985 relativa a 6 garage a piano terra, 6 abitazioni (2 per piano) e 6 soffitte a piano quarto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano e B - Autorimessa piano terra

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha eseguito un puntuale raffronto tra quanto riportato negli elaborati grafici relativi all'ultimo titolo rilasciato (Concessione Edilizia n. 113/80) e quanto rilevato direttamente in loco. Dal suddetto raffronto emerge una quasi perfetta corrispondenza tra stato assentito e stato di fatto, a meno di alcune modeste difformità numeriche comunque rientranti nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed a meno delle seguenti condizioni:

1. *Il vano centrale termica, riportato su progetto, è in realtà un ripostiglio, in quanto il generatore è stato da tempo spostato all'interno dell'appartamento, nel bagno di servizio, eseguendo anche le relative operazioni di adeguamento impiantistico (di cui non vi è evidenza delle relative certificazioni);*
2. *Si rilevano alcune modeste difformità circa la distribuzione interna dei vani. Nello specifico la muratura di suddivisione tra sala e corridoio presenta, su progetto, una ampia interruzione che rende intercomunicanti i due vani. Nello stato effettivo dei luoghi, invece, la muratura si presenta senza soluzione di continuità e l'unico accesso alla sala avviene dall'ingresso. Ulteriore difformità consiste nello spostamento della porta di accesso al bagno di servizio. Quest'ultimo infatti da progetto risulta accessibile dal corridoio, mentre in realtà il suo unico accesso avviene direttamente dalla cucina;*
3. *La conformazione di una delle due finestre della sala risulta differente da quanto previsto in progetto. Su quest'ultimo, infatti, viene rappresentata una conformazione particolare, generata da un insieme di elementi verticali di modesto spessore, che trova conferma anche sugli altri elaborati grafici progettuali prospettivi). Lo stato di fatto, tuttavia, presenta una finestra avente una superficie unica e continua. Tale condizione determina quindi una diversa conformazione del prospetto del fabbricato rispetto a quanto assentito; Si specifica che tale difformità risulta presente anche in relazione al serramento del vano scala condominiale;*
4. *Si rileva una differente conformazione e tipologia dei parapetti dei balconi. Questi sono infatti stati rappresentati, su progetto, come parapetti continui in muratura, mentre in realtà sono stati realizzati con ringhiere discontinue metalliche.*

Regolarizzabili mediante: Pratica di accertamento di conformità ex art. 36-37 D.P.R. 380/01.

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità rilevate costituiscono irregolarità di natura minore. Le diverse opere interne potrebbero essere regolarizzate a mezzo di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata postuma (art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01), con sanzione pari ad € 1.000,00. Essendo tuttavia presenti anche difformità di natura prospettica (non eseguibili con Cila), lo scrivente ritiene che le stesse debbano essere inquadrate come opere in parziale difformità dalla Concessione Edilizia (art. 34 del succitato DPR) e pertanto regolarizzabili con una procedura di accertamento di conformità (artt. 36 e 37 DPR 380/01), della quale occorrerebbe approfondirne i dettagli e le effettive modalità anche attraverso un confronto diretto con l'amministrazione comunale. Lo scrivente, al di là dei dettagli di natura tecnica, ritiene comunque percorribile l'iter di regolarizzazione, e di poterne ragionevolmente stimare la sanzione in € 1.000,00 (considerato un importo minimo, previsto dalla norma, di € 516,00).

Oneri tecnici per affidamento incarico a professionista abilitato: € 1.500,00

Sanzione ex D.P.R. 380/01: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 100,00

Oneri Totali: **€ 2.600,00**

Note: Le ipotesi dallo scrivente fatte circa l'iter di regolarizzazione delle difformità rilevate, e la conseguente stima dei costi, devono intendersi come indicative, in quanto soggette ad una pluralità di fattori esterni (importo delle sanzioni a discrezione dell'Ente, così come la parcella del tecnico da incaricare, norme e regolamenti locali, etc.).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Lo scrivente non dichiara la conformità edilizia, a causa della presenza di alcuni fattori di difformità, rispetto al progetto approvato, inerenti opere interne e modifiche prospettiche. Sebbene tali difformità non risultino di particolare rilevanza, esse necessitano di regolarizzazione sulla base di quanto previsto dalla normativa di settore (D.P.R. 380/01). Sulla base delle conoscenze ed indagini dello scrivente l'iter di regolarizzazione risulterebbe perseguibile, ma l'effettiva percorribilità ed i relativi costi possono essere solamente stimati in via indicativa in tale sede, essendo necessario un confronto diretto con l'amministrazione e l'esecuzione di indagini di maggior dettaglio.

Lo scrivente inoltre rileva che l'immobile presenta caratteristiche idonee a quanto previsto dal D.M. Sanità 05.07.1975 in merito ai requisiti igienico-sanitari delle abitazioni. Per quanto riguarda infine il rispetto delle altre norme di settore, si rileva che il fabbricato risulta munito di certificato di collaudo statico, mentre non risulta presente documentazione inerente gli impianti. Il Comune ha rilasciato Autorizzazione di Abitabilità n. 9231 in data 07.03.1985 (relativa a 6 garage a piano terra, 6 abitazioni (2 per piano) e 6 soffitte a piano quarto).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra lo stato rilevato in loco e quanto riportato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio presente, si rileva una piena corrispondenza in termini di conformazione, altezza interna e dimensioni. Si rileva esclusivamente qualche modesta difformità nelle dimensioni interne (e quindi nella superficie totale), le quali tuttavia sono contenute nel valore massimo del 2%, quindi inquadrabili all'interno delle tolleranze costruttive ammesse dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/01.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Lo scrivente ritiene che lo stato effettivo del bene risulti conforme allo stato assentito. Si ritiene comunque utile rilevare la presenza di una modesta cucina, la quale è alimentata da bombola a gas ed è munita di allaccio idrico e fognario, oltre che di acqua calda generata a mezzo di un boiler elettrico. Tali integrazioni impiantistiche risultano essere non legittime e non compatibili con la destinazione d'uso del bene e andrebbero, pertanto, rimosse.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa piano terra

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	B1 - Ambito di recente formazione consolidata, di uso prevalentemente residenziale (zona B ai sensi del D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8 - N.T.A. B1: costituisce il tessuto urbano saturo e consolidato nelle funzioni e nell'assetto urbanistico. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di rilevante valore e con vincolo di facciata, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Nel caso in cui si migliorino le dotazioni degli standard attuali in maniera significativa, in

particolare per parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato è consentito un ampliamento fino al 15% della consistenza attuale. Gli edifici costituiti attualmente da solo uno o due piani, inseriti in quinte stradali con edifici più alti, e per i quali sono state redatte le schede progetto per interventi diretti (Scheda "A" e schede da n.1 a n.25), devono in ogni caso rispettare le seguenti norme di carattere generale: - Altezza massima pari alla larghezza della strada su cui prospettano col limite di m. 9,50; - Distanza tra pareti finestrate pari a m. 10,00; - Destinazione a parcheggi privati, coperti o scoperti, con vincolo di destinazione, di una superficie utile pari ad un 1 mq/10 mc di volumetria riferita all'intero edificio (compreso l'esistente) di cui si prevede l'ampliamento, la sopraelevazione o la costruzione; - Previsione di fonti energetiche alternative (pannelli solari e/o fotovoltaici) per una potenza minima di 1,5 KW per ogni unità immobiliare. - La previsione e non installazione di dette fonti energetiche alternative sarà considerata come " totale difformità" del permesso di costruire. In presenza di situazioni particolarmente compromesse e/o con particolari criticità sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti previa predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso almeno al singolo isolato. Non è ammesso il recupero ad altri usi di volumetrie esistenti precarie e tanto meno di quelle non precedentemente autorizzate. In tutto l'ambito edificato "B" non potranno essere rilasciate nuove concessioni edilizie né rinnovi o proroghe di quelle in vigore né certificati di agibilità o di autorizzazione all'uso se prima il richiedente non avrà ottemperato a tutti gli oneri previsti a suo carico da prescrizioni di Concessione Edilizia o Permesso a Costruire oppure da Convenzione o Norma del P.A., in particolare riguardo alla cessione delle aree destinate a qualsiasi uso pubblico. Per tutto l'ambito edificato di recente formazione "B" sono sempre ammessi frazionamenti o accorpamenti di più unità immobiliari. Per quanto attiene alla destinazione d'uso è sempre ammessa quella residenziale, ad esclusione dei piani terra dei nuovi fabbricati prospicienti direttamente su aree e spazi pubblici o aperti al pubblico passaggio. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni: - turistiche e ricettive; - direzionale e di servizio; - sportive o ricreative; - commerciali e piccole attività artigianali purché compatibili con l'uso residenziale ed in regola con le vigenti norme sulle emissioni nocive. I parcheggi di relazione dovranno

	no essere reperiti o all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi o in aree o edifici collegati pedonalmente con gli esercizi.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971.
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 1/81 - Prot. 1627 del 02.02.1981
Obblighi derivanti:	Art. 10 della Convenzione: L'alloggio costruito su area ceduta in diritto di proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento, per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità. Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione e la costituzione di diritti reali può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui insiste, prescindendo dalla loro localizzazione nonché dal costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario. Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, come rivalutato dall'Istat. Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale ed è riscossa all'atto di registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvede a versarla al Comune. Gli alloggi potranno essere dati in locazione solo ed esclusivamente a soggetti avente i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed al canone fissato dall'U.T.E. secondo i criteri fissati dal 16° comma dell'art. 35 della L. N. 865/71, sino a che non sia stata pagata al Comune la somma di cui al precedente comma. Il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di venti anni, direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dal trasferimento di proprietà dell'alloggio. Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei precedenti commi sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune e da chiunque vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Vincoli convenzionali ex L. 865/1971.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si veda quanto riportato nella sezione relativa alle Convenzioni Urbanistiche.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,6 mc/mq
Rapporto di copertura:	37/100
Volume massimo ammesso:	14.400 mc (previsioni di piano per il comparto)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato è stato realizzato in Località Sant'Antonio, inquadrata nell'allora vigente Piano di Fabbricazione, come zona "167", ovvero zona destinata all'edilizia economica e popolare, soggetta ad un apposito Piano di Zona (lotti 1 e 2). Il fabbricato risulta realizzato conformemente alle prescrizioni dei suddetti Piano di Zona e Piano di Fabbricazione.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: In relazione ai succitati vincoli convenzionali lo scrivente ha provveduto, in data 13.03.2023 con successivo sollecito del 27.04.2023, a richiedere al Dirigente pro-tempore del Settore Tecnico del Comune di Montescaglioso la quantificazione degli oneri finalizzati all'affrancazione dei vincoli. In data 13.06.2023 lo scrivente riceveva riscontro come segue: *"In relazione alla procedura esecutiva in oggetto si comunica che le unità immobiliari: - Abitazione sita in Viale Europa n. 40 identificata in catasto al fg. 22 p.lla 1478 sub 10; - Autorimessa sita in Viale Europa n. 40 identificata in catasto al fg. 22 p.lla 1478 sub 3; sono state realizzate con Convenzione in superficie ex art. 35 Legge 865/71 ante 1992, pertanto essendo la stessa scaduta il vincolo è da intendersi decaduto alla data di scadenza della convenzione. In conclusione, essendo il vincolo decaduto alla data di scadenza della Convenzione nulla è dovuto al Comune di Montescaglioso per l'affrancazione del vincolo del prezzo massimo".* Si rimanda al relativo allegato della presente relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n° 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	B1 - Ambito di recente formazione consolidata, di uso prevalentemente residenziale (zona B ai sensi del D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8 - N.T.A. B1: costituisce il tessuto urbano saturo e consolidato nelle funzioni e nell'assetto ur-

banistico. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di rilevante valore e con vincolo di facciata, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Nel caso in cui si migliorino le dotazioni degli standard attuali in maniera significativa, in particolare per parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato è consentito un ampliamento fino al 15% della consistenza attuale. Gli edifici costituiti attualmente da solo uno o due piani, inseriti in quinte stradali con edifici più alti, e per i quali sono state redatte le schede progetto per interventi diretti (Scheda "A" e schede da n.1 a n.25), devono in ogni caso rispettare le seguenti norme di carattere generale: - Altezza massima pari alla larghezza della strada su cui prospettano col limite di m. 9,50; - Distanza tra pareti finestrate pari a m. 10,00; - Destinazione a parcheggi privati, coperti o scoperti, con vincolo di destinazione, di una superficie utile pari ad un 1 mq/10 mc di volumetria riferita all'intero edificio (compreso l'esistente) di cui si prevede l'ampliamento, la sopraelevazione o la costruzione; - Previsione di fonti energetiche alternative (pannelli solari e/o fotovoltaici) per una potenza minima di 1,5 KW per ogni unità immobiliare. - La previsione e non installazione di dette fonti energetiche alternative sarà considerata come " totale difformità" del permesso di costruire. In presenza di situazioni particolarmente compromesse e/o con particolari criticità sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti previa predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso almeno al singolo isolato. Non è ammesso il recupero ad altri usi di volumetrie esistenti precarie e tanto meno di quelle non precedentemente autorizzate. In tutto l'ambito edificato "B" non potranno essere rilasciate nuove concessioni edilizie né rinnovi o proroghe di quelle in vigore né certificati di agibilità o di autorizzazione all'uso se prima il richiedente non avrà ottemperato a tutti gli oneri previsti a suo carico da prescrizioni di Concessione Edilizia o Permesso a Costruire oppure da Convenzione o Norma del P.A., in particolare riguardo alla cessione delle aree destinate a qualsiasi uso pubblico. Per tutto l'ambito edificato di recente formazione "B" sono sempre ammessi frazionamenti o accorpamenti di più unità immobiliari. Per quanto attiene alla destinazione d'uso è sempre ammessa quella residenziale, ad esclusione dei piani terra dei nuovi fabbricati prospicienti direttamente su aree e spazi pubblici o aperti al pubblico passaggio. Sono inoltre consentite le seguenti destina-

	zioni: - turistiche e ricettive; - direzionale e di servizio; - sportive o ricreative; - commerciali e piccole attività artigianali purché compatibili con l'uso residenziale ed in regola con le vigenti norme sulle emissioni nocive. I parcheggi di relazione dovranno essere reperiti o all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi o in aree o edifici collegati pedonalmente con gli esercizi.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971.
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 1/81 - Prot. 1627 del 02.02.1981
Obblighi derivanti:	Art. 10 della Convenzione: L'alloggio costruito su area ceduta in diritto di proprietà non può essere alienato a nessun titolo, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento, per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità. Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione e la costituzione di diritti reali può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui insiste, prescindendo dalla loro localizzazione nonché dal costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario. Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagare al Comune, che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, come rivalutato dall'Istat. Detta differenza è valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale ed è riscossa all'atto di registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvede a versarla al Comune. Gli alloggi potranno essere dati in locazione solo ed esclusivamente a soggetti avente i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari ed al canone fissato dall'U.T.E. secondo i criteri fissati dal 16° comma dell'art. 35 della L. N. 865/71, sino a che non sia stata pagata al Comune la somma di cui al precedente comma. Il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di venti anni, direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dal trasferimento di proprietà dell'alloggio. Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute nei precedenti commi sono nulli. Detta nullità può

	essere fatta valere dal Comune e da chiunque vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Vincoli convenzionali ex L. 865/1971.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si veda quanto riportato nella sezione relativa alle Convenzioni Urbanistiche.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,6 mc/mq
Rapporto di copertura:	37/100
Volume massimo ammesso:	14.400 mc (previsioni di piano per il comparto)

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: In relazione ai succitati vincoli convenzionali lo scrivente ha provveduto, in data 13.03.2023 con successivo sollecito del 27.04.2023, a richiedere al Dirigente pro-tempore del Settore Tecnico del Comune di Montescaglioso la quantificazione degli oneri finalizzati all'affrancazione dei vincoli. In data 13.06.2023 lo scrivente riceveva riscontro come segue: *"In relazione alla procedura esecutiva in oggetto si comunica che le unità immobiliari: - Abitazione sita in Viale Europa n. 40 identificata in catasto al fg. 22 p.lla 1478 sub 10; - Autorimessa sita in Viale Europa n. 40 identificata in catasto al fg. 22 p.lla 1478 sub 3; sono state realizzate con Convenzione in superficie ex art. 35 Legge 865/71 ante 1992, pertanto essendo la stessa scaduta il vincolo è da intendersi decaduto alla data di scadenza della convenzione. In conclusione, essendo il vincolo decaduto alla data di scadenza della Convenzione nulla è dovuto al Comune di Montescaglioso per l'affrancazione del vincolo del prezzo massimo".* Si rimanda al relativo allegato della presente relazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa piano terra

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

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa, 40

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare. Lo scrivente ha comunque provveduto, in data 07.11.2022, a fare richiesta alla competente Agenzia delle Entrate, mezzo pec, per appurare la presenza di eventuali contratti registrati di locazione, comodato, etc. inerenti il bene in oggetto, ottenendo risposta negativa in tal senso.

Identificativo corpo: B - Autorimessa piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa, 40

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare. Lo scrivente ha comunque provveduto, in data 07.11.2022, a fare richiesta alla competente Agenzia delle Entrate, mezzo pec, per appurare la presenza di eventuali contratti registrati di locazione, comodato, etc. inerenti il bene in oggetto, ottenendo risposta negativa in tal senso.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 16/08/2011 contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Nobile Vito in data 22/06/2006 ai nn. 53638/8694; Iscritto/trascritto a Matera in data 28/06/2006 ai nn. 6850/1233; Note: Comunicazione n. 688 del 11/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/07/2011. Cancellazione totale eseguita in data 16/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano e B - Autorimessa piano terra

- Ipoteca volontaria cancellata il 08/08/2011 contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Nicola GRAS-SANO in data 18/03/2010 ai nn. 36157/15547; Iscritto/trascritto a Matera in data 22/03/2010 ai nn. 3113/719; Note: Comunicazione n. 660 del 05/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/07/2011. Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano e B - Autorimessa piano terra

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 153000; Importo capitale: € 85000; A rogito di Notaio Nicola GRASSANO in data 07/07/2011 ai nn. 37870/16623; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/07/2011 ai nn. 5981/904

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano e B - Autorimessa piano terra

- Ipoteca concess. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 63861,10; Importo capitale: € 31930,55; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 19/12/2019 ai nn. 1897/6719; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2019 ai nn. 11172/1513

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano

Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 22/02/2021 ai nn. 203 iscritto/trascritto a Matera in data 16/03/2021 ai nn. 2253/1830;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano e B - Autorimessa piano terra

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:

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa, 40

Si rimanda a quanto argomentato nella sezione urbanistica in merito alla Convenzione stipulata tra Cooperativa e Comune ai sensi della L. 865/1971. In base a tale Convenzione il suolo fu ceduto in piena proprietà alla Cooperativa ma rimangono in essere, tuttavia, in relativi vincoli convenzionali. Lo scrivente ha provveduto, in data 13.03.2023 con successivo sollecito del 27.04.2023, a richiedere al Dirigente pro-tempore del Settore Tecnico del Comune di Montescaglioso la quantificazione degli oneri finalizzati all'affrancazione dei vincoli. In data 13.06.2023 lo scrivente riceveva riscontro come segue: *"In relazione alla procedura esecutiva in oggetto si comunica che le unità immobiliari: - Abitazione sita in Viale Europa n. 40 identificata in catasto al fg. 22 p.lla 1478 sub 10; - Autorimessa sita in Viale Europa n. 40 identificata in catasto al fg. 22 p.lla 1478 sub 3; sono state realizzate con Convenzione in superficie ex art. 35 Legge 865/71 ante 1992, pertanto essendo la stessa scaduta il vincolo è da intendersi decaduto alla data di scadenza della convenzione. In conclusione, essendo il vincolo decaduto alla data di scadenza della Convenzione nulla è dovuto al Comune di Montescaglioso per l'affrancazione del vincolo del prezzo massimo"*. Si rimanda al relativo allegato della presente relazione.

Identificativo corpo: B - Autorimessa piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa, 40

Vedi quanto riportato per il corpo A.

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

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa, 40

No.

Identificativo corpo: B - Autorimessa piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa, 40

No.

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

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa, 40

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2000 €. Lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore della cooperativa a cui appartiene il bene in oggetto, richiedendogli i seguenti quesiti: 1. Importo delle spese di ordinaria gestione; 2. Presenza di eventuali lavori di straordinaria manutenzione già deliberati; 3. Presenza di tabelle millesimali e regolamento condominiale; 4. Presenza di eventuali posizioni debitorie dell'esecutato nei confronti del condominio. L'amministratore ha quindi informato lo scrivente come segue: Le spese di gestione ordinaria sono gestite direttamente dai condomini attraverso la nomina a rotazione di un capo condomino, ma che ad ogni modo le stesse ammontano a pochi euro mensili. In relazione al punto 2 non risultano, ad oggi, deliberati lavori di manutenzione straordinaria; In relazione al punto 3 il condominio non è dotato di tabelle millesimali e di regolamento condominiale; In relazione al punto 4 non risultano essere presenti debiti nei confronti del condominio, a meno di un importo di circa 2000 € relativo alle quote da versare all'Acquedotto Lucano, essendo il fabbricato dotato di alimentazione idrica comune, con contatori divisionali. Tale importo risulta dalla somma delle annualità che vanno dal 2017 al 2022 (per € 1.358,45) oltre € 610,00 di mora per precedenza.

Avvertenze ulteriori: No.

Identificativo corpo: B - Autorimessa piano terra

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montescaglioso (MT), Viale Europa, 40

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedi quanto riportato per il corpo A.

Avvertenze ulteriori: No.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano - Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene computata sulla base della superficie commerciale, intesa come superficie lorda (comprensiva di divisori interni e muri perimetrali esterni, questi ultimi considerati al 50% se in comunione) convenzionale ponderata sulla base di appositi indici mercantili. In generale la norma di riferimento è la UNI 10750:2005 la quale, sebbene sostituita dalla più recente UNI EN 15733/2011, fornisce un criterio di calcolo

tecnicamente ancora valido. Nel caso in esame lo scrivente ha adottato una metodologia di calcolo analoga, così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Tale metodologia definisce un dettagliato set di coefficienti di ponderazione in relazione al singolo elemento di superficie da computare, in funzione principalmente della destinazione d'uso e delle caratteristiche tipologiche e funzionali. Tale set di coefficienti è definito sulla base di tre macro-categorie: a) superfici principali; b) superfici di ornamento; c) superfici accessorie. Il calcolo delle superfici è avvenuto sulla base di un rilievo geometrico direttamente svolto dallo scrivente sulla scorta di planimetria catastale precedentemente estratta e con l'ausilio di apposita strumentazione (metro a stecca, distanziometro laser, rullina).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	sup lorda di pavimento	139,00	1,00	139,00
Balconi (superfici di ornamento)	sup lorda di pavimento	25,00	0,25	6,25
Balconi (eccedenza)	sup lorda di pavimento	8,64	0,10	0,86
Ripostiglio (ex centrale termica) - superficie accessoria	sup lorda di pavimento	2,65	0,35	0,93
Soffitta (superfici accessorie)	sup lorda di pavimento	14,00	0,20	2,80
		189,29		149,84

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2022

Zona: Montescaglioso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max(€/mq): 1150

Accessori

A - Appartamento secondo piano

1. Locale deposito sottotetto

Posto al piano quarto

Sviluppa una superficie complessiva di 13 mq

Destinazione urbanistica: soffitta, locale di servizio

Valore a corpo: €0

Note: Il valore di tale accessorio è ricompreso in quello del bene principale, avendo portato in conto, nel calcolo della superficie commerciale, anche la superficie di tale accessorio, opportunamente ponderata.

Identificativo corpo: B - Autorimessa piano terra - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza, analogamente a quanto già eseguito per il precedente corpo A, è stata determinata come superficie commerciale, intesa come somma delle superfici lorde con differenti destinazioni, opportunamente ponderate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
Superficie esterna coperta	sup lorda di pavimento	14,00	0,20	2,80
		44,00		32,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2022

Zona: Montescaglioso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max(€/mq): 480

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

Il criterio estimativo adottato è quello del valore di mercato, ovvero del valore che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita. Rappresenta l'equivalenza tra l'utilità del bene e quello di una quantità di moneta ed è funzione delle curve di domanda ed offerta. Secondo l'International Valuation Standard – I.V.S. rappresenta "la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione".

La stima del valore di mercato può essere fatta sulla base di diverse metodologie estimative, la scelta delle quali dipende dal perito in funzione delle caratteristiche del mercato e del bene in esame. I vari metodi estimativi possono essere di tipo diretto (in presenza di un mercato che fornisce un adeguato campione di immobili "comparabili"), quale il metodo del confronto di mercato, oppure di tipo indiretto, nel caso non si abbia a disposizione un sufficiente campione di prezzi noti, come ad esempio il metodo dei costi o il metodo finanziario. In tale sede lo scrivente ha adottato una metodologia di tipo diretto, basato quindi sul confronto di mercato.

Quest'ultimo a sua volta può declinarsi in una serie di procedimenti estimativi, di differente affidabilità e precisione, tra i quali lo scrivente ha adottato quello sintetico-comparativo, basato su fonti dirette e certe (atti di compravendita avvenuti di recente nel segmento di mercato del subject). Esclusivamente ai fini di una verifica sommaria dei valori ottenuti con tale procedimento, lo scrivente ha inoltre effettuato una comparazione con i valori forniti dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e da altri Osservatori, nonché dai prezzi di offerta reperiti presso agenzie immobiliari operanti nella zona in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montescaglioso (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari operanti nella zona in esame; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.). Borsino Immobiliare;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori O.M.I.:

Abitazioni civili - 1.025,00 €/mq (stato conservativo normale)

Abitazioni di tipo economico - 700,00 €/mq (stato conservativo normale)

Autorimesse/box - 420,00 €/mq (stato conservativo normale);

Altre fonti di informazione: Atti di compravendita di immobili comparabili reperiti da appositi siti internet di settore; Operatori professionali operanti in zona (tecnici e mediatori immobiliari).

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento secondo piano. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Locale deposito sottotetto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.856,00.

Lo scrivente, come detto, ha adottato un procedimento di stima comparativo, basato sulla ricerca di atti di compravendita avvenuti nello stesso segmento di mercato del subject nel recente passato (non oltre 12 mesi):

- Atto n°1542924 del Maggio 2022 avente ad oggetto un appartamento per civile abitazione con garage, sito in Via della Libertà. Superficie commerciale pari a mq 135,50. Prezzo di vendita: € 155.000,00;

- Atto n°1920164 del Febbraio 2023, avente ad oggetto un appartamento per civile abitazione sito in Via Roberto di Montescaglioso. Superficie commerciale pari a mq 155,00. Prezzo di vendita: € 130.000,00;

- Atto n°1895752 del Gennaio 2023, avente ad oggetto un appartamento per civile abitazione, con annesso garage e deposito/cantina, sito in Via Santa Caterina. Superficie commerciale pari a mq 160,00. Prezzo di vendita € 125.000,00.

Eseguendo la media aritmetica dei derivanti tre valori unitari, lo scrivente ha quindi determinato un valore unitario pari a 920,00 €/mq.

A riprova della bontà della stima lo scrivente ha innanzitutto confrontato tale valore con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il quale fornisce:

- Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale: min € 900 - max € 1150;

- Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale: min € 560 - max € 840.

Si può quindi facilmente evincere che il valore determinato risulta perfettamente congruente con quelli espressi dell'O.M.I.

Come seconda verifica lo scrivente ha inoltre eseguito un'analisi dei prezzi di offerta (o asking prices) reperiti consultando agenzie immobiliari della zona e siti di settore. Dall'analisi di un campione costituito da 6 immobili in vendita (via D'Azeglio, viale Europa, Via Sant'Antonio, Viale Kennedy), lo scrivente ha determinato un valore medio unitario pari a 830,00 €/mq.

Raffrontando tuttavia le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima (leggermente superiori a quelle dei comparabili reperiti negli annunci di vendita), lo scrivente ha quindi concluso che il più probabile valore di mercato unitario del subject sia da individuare in quello di 900,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale	139,00	€ 900,00	€ 125.100,00
Balconi (superfici di ornamento)	6,25	€ 900,00	€ 5.625,00
Balconi (eccedenza)	0,86	€ 900,00	€ 774,00
Ripostiglio (ex centrale termica) - superficie accessoria	0,93	€ 900,00	€ 837,00
Soffitta (superfici accessorie)	2,80	€ 900,00	€ 2.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.856,00
Valore corpo			€ 134.856,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 134.856,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.856,00

B - Autorimessa piano terra. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.760,00.

Con riferimento al criterio ed al procedimento estimativo già descritto per il precedente corpo A (per il quale lo scrivente ha determinato un valore unitario pari a € 900 a mq), ed ai coefficienti mercantili relativi al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha determinato il più probabile valore di mercato del corpo in esame, acquisendo un valore unitario pari al 50% di quello del corpo principale A, ottenendo un valore di 450,00 €/mq.

Tale valore risulta perfettamente congruente con quelli espressi dall'O.M.I.:

- Autorimesse e box in stato conservativo normale: min € 360 - max € 480.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale	30,00	€ 450,00	€ 13.500,00
Superficie esterna coperta	2,80	€ 450,00	€ 1.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.760,00
Valore corpo			€ 14.760,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento secondo piano	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Locale deposito sottotetto	149,84	€ 134.856,00	€ 134.856,00
B - Autorimessa piano terra	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	32,80	€ 14.760,00	€ 14.760,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.850,00

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: **€146.766,00**

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

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

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Europa, 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: B - Autorimessa piano terra.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Viale Europa, 40

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Beni in **Montescaglioso (MT)**
Località/Frazione
Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Lotto: 002 - Appartamento con locali accessori

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 processuale risulta depositata certificazione notarile sostitutiva redatta dall'Avv. Sergio Cappel-
li, notaio in Bisignano, datata 13.04.2021. In tale certificazione viene riportata, per gli immobili pignorati in
oggetto, l'analisi delle risultanze delle visure catastali, l'analisi della provenienza e quella delle formalità. Ad
integrazione, lo scrivente ha provveduto ad effettuare apposite ispezioni ipotecarie per immobile, che si al-
legano alla presente.

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

Esclusivamente in relazione al corpo A (appartamento - sub 10), occorre rilevare che la nota di trascrizione
relativa all'atto di provenienza [Atto di Donazione del notaio Nicola Grassano Rep. n. 19252, trascritto ai nn.
8970/6845 il 03.11.1999 a favore di proprietà per 1/1 e contro (1/2) e (1/2)] non risulta riportata sull'
ispezione ipotecaria relativa all'attuale identificazione dell'immobile (sub 10), ma risulta essere stata
trascritta in relazione al precedente identificativo catastale (sub 6). Si rimanda alle ispezioni ipotecarie in
allegato.

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

Identificativo corpo: A - Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile:

Coniugata - Regi-me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pigno-
ramento.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla pre-
sente. Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'
effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come ri-sulta da
apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni., foglio 22,
particella 1408, subalter-no 10, indirizzo Via Gabriele D'Annunzio, 10, piano 1, comune

Montescaglioso , categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 119 mq, rendita € 355,06

Derivante da: Atto del 28/10/1999 Pubblico ufficiale GRASSANO NICOLA Sede MONTESCAGLIOSO
(MT) Repertorio n. 19252 registrato in data - Prot. n.1768/1999 DONAZIONE ACCETTATA Trascr-
zione n. 6845.1/1999 Reparto PI di MATERA in atti dal 01/03/2000.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Lato Nord: con immobile di proprietà di terzi (p.lla 217) e pozzo luce; Lato Est: con via Gabriele D'Annunzio; Lato Sud: con immobili di proprietà di terzi (p.lle 1254 e 1288) e corte interna; Lato Ovest: con via Toti.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Note: Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di raffronto tra quanto rilevato in loco e la documentazione catastale aggiornata, lo scrivente ritiene di riportare i seguenti rilievi:

- In visura catastale il bene risulta intestato in piena proprietà per 1/1 a in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale (come risulta da estratto per riassunto degli atti di matrimonio), risulta essere quello della separazione dei beni;

- La rappresentazione su planimetria catastale è quasi perfettamente conforme all'effettivo stato dei luoghi, a meno dell'altezza interna minore (m 2,75 su catasto; m 2,82 effettivi) e di alcune incongruenze nella identificazione dei vani (il cucinino è riportato in planimetria come ripostiglio ed il soggiorno come ingresso);

- La superficie catastale riportata in visura (117 mq, escluso aree scoperte) risulta leggermente inferiore di quella effettiva (124 mq circa);

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica, da affidare a tecnico abilitato.

Descrizione delle opere da sanare: Corretta rappresentazione grafica dell'altezza interna e della destinazione dei vani; Correzione dei dati di superficie.

Tributi catastali: € 50,00

Spese tecniche per incarico a professionista: € 300,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'unità risulta sostanzialmente conforme agli atti catastali, tuttavia necessità di alcune operazioni di regolarizzazione.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Note generali: Il bene in oggetto (subalterno 10) deriva dalla sopraelevazione, avvenuta nel 2007, del fabbricato sul preesistente lastrico solare. Sino al 14.05.2007, infatti, l'immobile era identificato con il subalterno 6, avente categoria F/5 (lastrico solare, appunto). Si precisa, inoltre, che l'attuale lastrico solare (generatosi a seguito della sopraelevazione), sebbene facilmente e liberamente accessibile dal vano scala del fabbricato, non risulta di pertinenza dell'unità in oggetto né appartenere al compendio pignorato, in quanto nell'atto di provenienza dei beni (atto di donazione Rep. n. 19252, Racc. n. 6392 del 28.10.1999) i donanti si riservavano esplicitamente la proprietà di tale area.

Identificativo corpo: B - Deposito piano terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile:

Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente. Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni., foglio 22, particella 1408, subalter-no 3, indirizzo Via Gabriele D'Annunzio 8, piano T, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe

6, consistenza 51 mq, superficie 57 mq, rendita € 118,53 €

Derivante da: Atto del 28/10/1999 Pubblico ufficiale GRASSANO NICOLA Sede MONTECAGLIOSO (MT) Repertorio n. 19252 registrato in data - Prot. n.1768/1999 DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 6845.1/1999.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Lato Nord/Nord-Est: con immobile di proprietà di terzi (p.lla 217) e pozzo luce; Lato Est/Sud-Est: con via Gabriele D'Annunzio; Lato Sud/Sud-Ovest: con vano scala condominiale. Lato Ovest: con corte interna; Lato Nord/Nord-Ovest: con proprietà di terzi (p.lle 1408 e 1254); L'unità immobiliare si trova al di sotto del corpo A (appartamento identificato con il sub 10) ed al di sopra dei corpi C e D (depositi al piano interrato, subalterni 7 e 8).

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene risulta congruente con quanto riportato negli atti catastali (planimetria e visura), in termini di superficie, conformazione, destinazione d'uso e toponomastica. Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Identificativo corpo: C - Deposito piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente. Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni., foglio 22, particella 1408, subalterno 7, indirizzo Via Gabriele D'Annunzio, 10, piano S1, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 23,55

Derivante da: Atto del 28/10/1999 Pubblico ufficiale GRASSANO NICOLA Sede MONTESCAGLIOSO (MT) Repertorio n. 19252 registrato in data - Prot. n. DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. Reparto

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il bene è sito al piano seminterrato del fabbricato. A Nord-Ovest confina con una corte esterna; A Sud-Ovest con terrapieno e altro edificio; A Sud-Est con terrapieno a ridosso della Via D'Annunzio; A Est e Nord-Est con altra unità di stessa proprietà (sub 8).

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando la ricostruzione grafica realizzata a seguito di rilievo con l'ultima planimetria catastale in atti, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

1. *diversa altezza interna (pari a m 2,60 su planimetria, a fronte dei m 2,30 rilevati in loco);*
2. *differente distribuzione interna: su planimetria catastale il bene risulta un vano ben distinto ed autonomo (cantina), accessibile attraverso una porta posta al termine del vano scala e non intercomunicante con l'adiacente subalterno 8; Nello stato di fatto si rileva invece che il vano risulta essere liberamente accessibile e non autonomo, praticamente un locale sottoscala appartenente alla maggiore consistenza del vano scala e intercomunicante, attraverso un vano nella muratura, con l'adiacente locale (sub 8).*

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per "esatta rappresentazione grafica"

Descrizione delle opere da sanare: Occorre provvedere ad effettuare un aggiornamento planimetrico, mediante procedura DOCFA, finalizzato alla corretta rappresentazione grafica del bene.

Oneri tecnici per affidamento incarico a tecnico abilitato: € 300,00

Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Note: Si precisa che la regolarizzazione catastale dovrà necessariamente seguire una preliminare regolarizzazione di natura edilizia ed urbanistica, come riportato nella relativa sezione della presente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il bene in oggetto risulta essere, in effetti, una porzione del vano scala, in quanto non risulta essere da quest'ultimo ben separato e delimitato. Inoltre, il bene è anche intercomunicante con l'adiacente subalterno 8. Al fine della corretta definizione catastale del bene, e della assegnazione di una effettiva autonomia funzionale e reddituale, il bene andrebbe reso effettivamente autonomo dai restanti vani, a mezzo della realizzazione di una parete interna di suddivisione con relativa porta di accesso, così come riportato sulla planimetria catastale. Le operazioni volte alla regolarizzazione catastale devono ad ogni modo essere congruenti con la reale natura urbanistica del bene (vedi apposita sezione). Dagli elabo-

rati progettuali, infatti, si evince che la superficie in questione non risulterebbe essere mai stata assentita come superficie utile, sebbene non residenziale, ma apparterebbe alla maggiore consistenza del vano scala.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Identificativo corpo: D - Deposito piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile: Coniugata - Regi-me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente. Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 22, particella 1408, subalterno 8, indirizzo Via Gabriele D'Annunzio, 10, piano S1, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 28 mq, rendita € 37,29

Derivante da: Atto del 28/10/1999 Pubblico ufficiale GRASSANO NICOLA Sede MONTESCAGLIOSO (MT) Repertorio n.19252 registrato in data - Prot. n.1768/1999 DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il bene è sito al piano seminterrato del fabbricato. A Nord e Nord-Ovest confina con una corte esterna e terrapieno; A Ovest e Sud-Ovest con corte esterna, vano scala e subalterno 7 (di stessa proprietà); A Sud-Est con terrapieno a ridosso della Via D'Annunzio; A Est e Nord-Est con terrapieno ed edificio di altra proprietà.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra stato di fatto rilevato in loco e gli atti catastali ufficiali emergono numerose incongruenze e difformità, che riguardano la conformazione e le dimensioni del bene. Nello specifico sugli atti catastali il bene è rappresentato e descritto come un cantina (C/2) avente consistenza pari a mq 19 e superficie catastale pari a mq 28. Tale conformazione deriverebbe da un frazionamento per trasferimento di diritti del 04.08.1999, avente come immobile predecessore il subalterno 5 che possedeva consistenza pari a mq 40, pari a quella effettivamente rilevata all'attualità. Il bene infatti presenta dimensioni in pianta pari a m 5,00 x m 8,10, per una superficie di mq 40,5. Si evince quindi che, sebbene nel 1999 il bene risulti essere stato frazionato, tale frazionamento non sia mai effettivamente avvenuto, rendendo gli atti

catastali difformi dallo stato effettivo dei luoghi. Si rilevano inoltre difformità relativa alla altezza interna (rilevata m 2,70, dichiarata in catasto m 2,60). Infine si rilevano difformità relativa alla posizione di porte e finestre, in quanto il bene presenta una finestra non rappresentata su catasto, mentre su quest'ultimo è riportata una porta di collegamento con l'adiacente subalterno 7 che in realtà non esiste.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Occorre provvedere alla correzione degli atti catastali, in modo che questi riportino l'effettiva consistenza e superficie catastale del bene (coincidente con quella del subalterno predecessore 5) e con le relative operazioni di aggiornamento planimetrico.

Oneri tecnici per affidamento incarico: € 300,00

Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Note: Le operazioni di rettifica ed aggiornamento catastale indicate devono essere precedute dalle opportune e propedeutiche operazioni volte alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica (vedi relativa sezione della presente) e fatte in conformità a congruità ad esse.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in esame è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al piano primo, da un deposito al piano terra e da due ulteriori depositi, di minore estensione, al piano interrato. Il lotto è sito in una zona periferica/semicentrale, ma prossima al centro storico del centro urbano. E' una zona di natura prevalentemente residenziale, di edificazione relativamente recente e moderatamente intensiva, caratterizzata da un contesto non particolarmente curato. La zona è caratterizzata da una viabilità costituita da strade di modeste dimensioni e con scarsità di parcheggi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Guardia medica (Buona), Attività commerciali varie (Nella media), Centro sportivo (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e boschive

Importanti centri limitrofi: Matera (20 km).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Abbazia di Montescaglioso; Centro Storico..

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento piano primo**

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento per civile abitazione, realizzato per sopraelevazione di un preesistente fabbricato terraneo in muratura. L'appartamento possiede una forma in pianta rettangolare di dimensioni interne lorde pari a m 5,47 x 18,34 ed una superficie interna lorda (comprensiva di parti interne, ma al netto dei compagni) pari a mq 105,00, oltre n°2 balconi di superficie pari rispettivamente a mq 5,88 e 3,28. L'appartamento, di altezza interna pari a m 2,82, possiede doppia esposizione lungo i lati più corti (via D'Annunzio a Sud-Est e via Toti a Nord-Ovest), mentre sui lati più lunghi possiede alcuni affacci su appositi pozzi luce o corti interne comuni. Internamente è suddiviso in più vani: un ampio ingresso/soggiorno, con annesso cucinino, due bagni e tre camere da letto. L'unità immobiliare è sita al di sopra di locali ad uso deposito siti al piano terra e piano seminterrato (costituenti i corpi B, C e D del presente Lot-

to) e al di sotto di lastrico solare praticabile ed accessibile dal vano scala del fabbricato. Tale lastrico solare, tuttavia, non risulta ricompreso nel pignoramento, poiché i donanti se ne riservarono la proprietà. Il bene è munito di impianto elettrico sottotraccia, allaccio alla rete gas e adduzione idrica, allaccio alla rete fognante comunale e infine di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa. Le finiture sono di tipo economico e i serramenti esterni in pvc con vetrocamera, zanzariere e persiane in pvc.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **135,20**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1972 (parte preesistente); 2006 (ampliamento).

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (terra e primo) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in generale, e l'unità in oggetto in particolare, versano in uno stato di manutenzione sufficiente. Non si evincono evidenti fenomeni di degrado delle finiture e delle componenti edilizie, nè problematiche di tipo statico-strutturale. Dallo stato dell'unità immobiliare si evince la regolare manutenzione ordinaria e non risultano essere necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria, se non quelli finalizzati ad una riqualificazione estetica ed energetica, date le caratteristiche di finiture e impianti, di livello basico/economico.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: a battente, sia a doppia anta che a singola anta materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Note: Gli infissi e serramenti sono in pvc di colore bianco con vetrocamera e sono muniti di persiane in pvc e zanzariere. Versano in sufficiente stato manutentivo, ma se ne può valutare la sostituzione ai fini di un miglior comportamento energetico dell'immobile.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: Pavimentazione in marmette coibentazione: non noto condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: Muratura in blocchi di tufo coibentazione: non noto rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in gres porcellanato 45x45 condizioni: sufficienti

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Pvc con vetrate accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle ceramiche condizioni: scarse Note: Il rivestimento è costituito da piastrelle ceramiche di colore bianco e formato standard, di mediocre qualità.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle ceramiche condizioni: buone Note: IL rivestimento di tale bagno è costituito da elementi di migliore fattura e gusto estetico rispetto al resto dei rivestimenti dell'appartamento.

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza della dichiarazione di conformità
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità Note: L'impianto elettrico risulta di qualità e conformazione basica ed in discreto stato di manutenzione, ma privo della dichiarazione di conformità ai sensi dell'allora vigente L. 46/90.
Fognatura	tipologia: non noto rete di smaltimento: non noto recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità
Gas	tipologia: Parte a vista e parte sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non noto condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non noto condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non noto diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità Note: IL generatore di calore è una caldaia murale a gas, posta in apposito vano sul balcone. La caldaia risulta relativamente datata e se ne consiglia la sostituzione con una di ultime generazione a condensazione.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non si è avuta evidenza della dichiarazione di conformità ai sensi della normativa all'epoca vigente (L. 46/90).

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non si è avuta evidenza della dichiarazione di conformità ai sensi della normativa all'epoca vigente (L. 46/90).

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Non vi sono millesimi di proprietà.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Essendo situato al piano primo, l'immobile non risulta accessibile ai diversamente abili. Lo stesso, tuttavia, risulta rispettare il criterio dell'adattabilità, in quanto può essere reso accessibile con interventi di complessità ed onerosità non eccessiva.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Si evidenzia che il lastrico solare posto al di sopra dell'appartamento, sebbene attualmente liberamente e facilmente accessibile dal vano scala, risulta non essere pertinenza del bene pignorato, in quanto nell'atto di provenienza dei beni (atto di donazione Rep. n., Racc. n.) i donanti si riservavano esplicitamente la proprietà di tale area.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non risulta dotato di un attestato di prestazione energetica in corso di validità.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - Deposito piano terra**

Il bene in oggetto è costituito da un locale avente destinazione deposito/magazzino, il quale si sviluppa ad una quota di circa 60 cm superiore a quella stradale. Il bene, direttamente accessibile (anche in forma carribile) dalla Via Gabriele D'Annunzio, ha una forma in pianta rettangolare, con larghezza pari a m 5,50 e lunghezza pari a m 8,90, per una superficie totale netta di mq 49 circa. Ha una altezza interna di m 3,83. Il bene risulta accessibile anche dal vano scala condominiale, attraverso una porta interna. Una ulteriore porta metallica, inoltre, consente l'accesso ad una chiostrina interna della quale una piccola porzione, di circa 4,5 mq, risulta di pertinenza esclusiva. Il bene si presenta con un grado di finitura molto basso: Il solaio di copertura è allo stato rustico, con travetti e pignatte a vista; Il pavimento è in marmette di graniglia in cattivo stato manutentivo; Le pareti sono in conci di tufo e non intonacate; La porta di accesso è metallica a doppia anta a battente; I serramenti esterni sono metallici con singolo vetro; Per quanto riguarda gli impianti risulta presente un camino a legna. mentre l'impianto elettrico è realizzato in canaline esterne e risulta molto recente, affiancando il preesistente impianto ormai non più funzionante. In relazione all'impianto elettrico, lo scrivente fa infine presente che questo fa capo al medesimo contatore che serve il soprastante appartamento.

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

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,72**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1972 (parte preesistente) / 2006 (ampliamento)

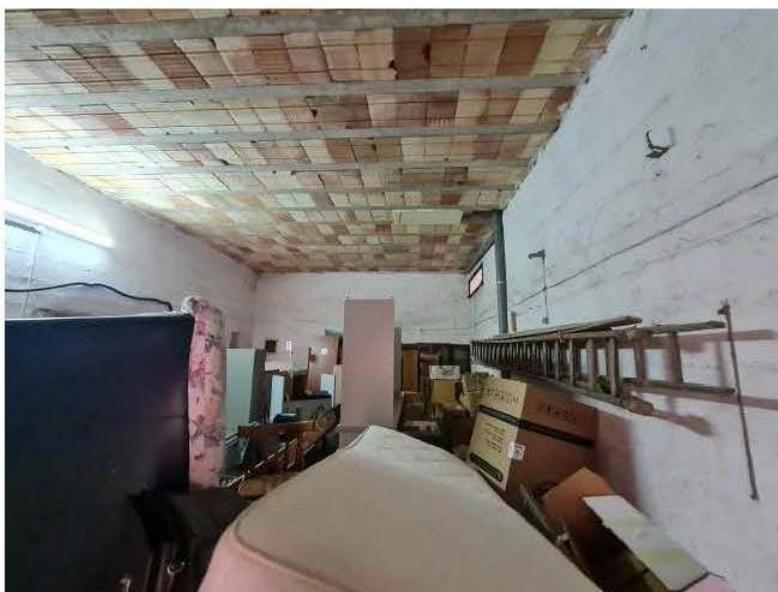
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,83

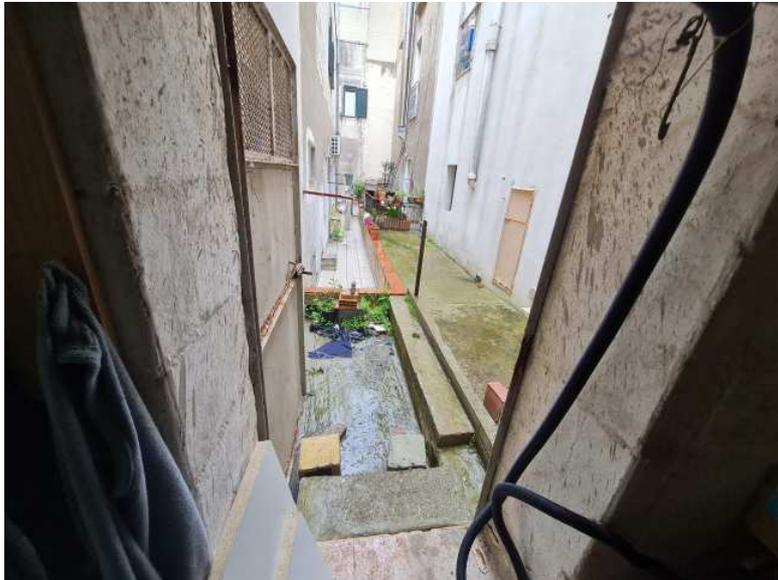
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (terra e primo) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in generale versa in uno stato di manutenzione sufficiente. Non si evincono evidenti fenomeni di degrado delle finiture e delle componenti edilizie, né problematiche

di tipo statico-strutturale. L'unità immobiliare in oggetto si presenta in mediocri condizioni e, come detto, presenta una stato di finitura molto basico, che renderebbe necessaria l'esecuzione di lavori di finitura e completamento, specialmente per quanto riguarda gli intonaci, la pavimentazione ed i serramenti.





Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: Solaio latero-cementizio condizioni: sufficienti
-------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Mista (a battente e vasistas) materiale: metallico protezione: inesistente condizioni: da sostituire
Pareti esterne	materiale: Muratura in blocchi di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: lamiera di acciaio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non a norma Note: L'impianto elettrico risulta essere stato realizzato, in sostituzione del preesistente, in tempi molto recenti e senza alcuna certificazione. Inoltre l'impianto risulta funzionalmente connesso a quello del soprastante appartamento, in quanto ne condividono il medesimo contatore.
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972 (parte originaria, ma oggi in disuso) - 2010 circa (parte nuova, in canaline esterne)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Si precisa che l'impianto elettrico risulta essere connesso con quello del sovrastante appartamento (corpo A), con cui condivide il medesimo contatore.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Risulta presente un camino a legna, non utilizzato da svariati anni.

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 vi sono millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non soggetto ad obblighi di certificazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C - Deposito piano seminterrato**

Il bene in esame è un vano cieco di modeste dimensioni (con una altezza interna pari a m 2,30) che si presenta allo stato rustico. Diversamente da quanto rappresentato sui titoli autorizzativi e sugli atti catastali, il bene si presenta come vano liberamente accessibile dal vano scala del fabbricato ed inoltre risulta intercomunicante con l'adiacente locale di stessa proprietà (sub 8), per mezzo di apposito vano nella muratura portante di suddivisione. Date le caratteristiche morfologiche e geometriche del bene, questo può avere l'esclusiva funzione di ripostiglio/locale di sgombero.

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

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,60**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1972 (parte preesistente) / 2006 (ampliamento)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (terra e primo) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il bene si trova allo stato di rustico, presentando le pareti (sia quelle in conci di tufo che quelle in mattoni forati) a vista, privi di intonaco o rivestimenti. Stesso discorso risulta valido per le superfici orizzontali (soffitto e pavimento). Il bene risulta inoltre privo di qualsivoglia tipologia di impianto.





Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: battuto di cement condizioni: sufficienti
----------------	--

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile è esente da obblighi di certificazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **D - Deposito piano seminterrato**

Il bene in esame è un vano seminterrato di superficie pari a circa mq 40 ed altezza interna pari a m 2,70, di forma in pianta rettangolare. Si presenta allo stato rustico, completamente privo di finiture ed impianti e risulta accessibile dal vano scala del fabbricato. Il bene è munito di due modeste finestrelle nastriformi.

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

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,05**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1972 (parte preesistente) / 2006 (ampliamento)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (terra e primo) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il bene si trova allo stato di rustico, presentando le pareti (in conci di tufo) a vista, prive di intonaco o rivestimenti. Stesso discorso risulta valido per le superfici orizzontali, infatti il soffitto è costituito da un solaio latero-cementizio con struttura a vista e non intonacato e la pavimentazione è costituita da un battuto di cemento. Il locale è attraversato dalle tubazioni di scarico fognario della sovrastante unità immobiliare.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: Solaio latero-cementizio condizioni: sufficienti
-------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: Muratura in blocchi di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cement condizioni: sufficienti

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

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile è esente dagli obblighi di certificazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

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

Identificativo corpo: A - Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile:

Coniugata - Regi-me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente. Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni., foglio 22, particella 1408, subalter-no 10, indirizzo Via Gabriele D'Annunzio, 10, piano 1, comune Montescaglioso , categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 119 mq, rendita € 355,06

Derivante da: Atto del 28/10/1999 Pubblico ufficiale GRASSANO NICOLA Sede MONTESCAGLIOSO (MT) Repertorio n. 19252 registrato in data - Prot. n.1768/1999 DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. Reparto PI di MATERA in atti dal

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Lato Nord: con immobile di proprietà di terzi (p.lla 217) e pozzo luce;Lato Est: con via Gabriele D'Annunzio;Lato Sud: con immobili di proprietà di terzi (p.lle 1254 e 1288) e corte interna;Lato Ovest: con via Toti.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Note: Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito di raffronto tra quanto rilevato in loco e la documentazione catastale aggiornata, lo scrivente ritiene di riportare i seguenti rilievi:

- *In visura catastale il bene risulta intestato in piena proprietà per 1/1 a in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale (come risulta da estratto per riassunto de-gli atti di matrimonio), risulta essere quello della separazione dei beni;*

- *La rappresentazione su planimetria catastale è quasi perfettamente conforme all'effettivo stato dei luoghi, a meno dell'altezza interna minore (m 2,75 su catasto; m 2,82 effettivi) e di alcune incongruenze nella identificazione dei vani (il cucinino è riportato in planimetria come ripostiglio ed il soggiorno come ingresso);*

- *La superficie catastale riportata in visura (117 mq, escluso aree scoperte) risulta leggermente inferiore di quella effettiva (124 mq circa);*

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica, da affidare a tecnico. Descrizione delle opere da sanare: Corretta rappresentazione grafica dell'altezza interna e della destinazione dei vani; Correzione dei dati di superficie.

Tributi catastali: € 50,00

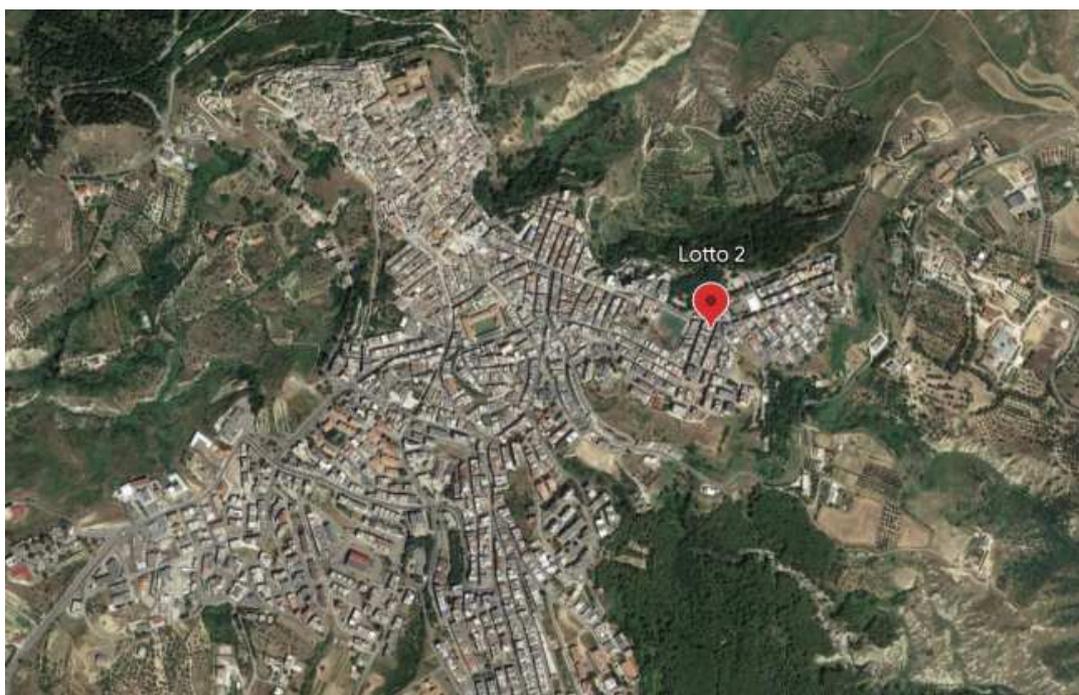
Spese tecniche per incarico a professionista: € 300,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'unità risulta sostanzialmente conforme agli atti catastali, tuttavia necessità di alcune operazioni di regolarizzazione.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Note generali: Il bene in oggetto (sub 10) deriva dalla sopraelevazione, avvenuta nel 2007, del fabbricato sul preesistente lastrico solare. Sino al 14.05.07, infatti, l'immobile era identificato con il subalterno 6, avente categoria F/5 (lastrico solare, appunto). Si precisa, inoltre, che l'attuale lastrico solare (generatosi a seguito della sopraelevazione), sebbene facilmente e liberamente accessibile dal vano scala del fabbricato, non risulta di pertinenza dell'unità in oggetto né appartenere al compendio pignorato, in quanto nell'atto di provenienza dei beni (atto di donazione Rep. n. , Racc. n. 6) i donanti si riservavano esplicitamente la proprietà di tale area.





Identificativo corpo: B - Deposito piano terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile:

Coniugata - Regi-me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente. Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni., foglio 22, particella 1408, subalter-no 3, indirizzo Via Gabriele D'Annunzio 8, piano T, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 6, consistenza 51 mq, superficie 57 mq, rendita € 118,53 €

Derivante da: Atto del 28/10/1999 Pubblico ufficiale GRASSANO NICOLA Sede MONTESCAGLIOSO (MT) Repertorio n. 19252 registrato in data - Prot. n.1768/1999 DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 6845.1/1999.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Lato Nord/Nord-Est: con immobile di proprietà di terzi (p.lla 217) e pozzo luce; Lato Est/Sud-Est: con via Gabriele D'Annunzio; Lato Sud/Sud-Ovest: con vano scala condominiale. Lato Ovest: con corte interna; Lato Nord/Nord-Ovest: con proprietà di terzi (p.lle 1408 e 1254); L'unità

immobiliare si trova al di sotto del corpo A (appartamento identificato con il sub 10) ed al di sopra dei corpi C e D (depositi al piano interrato, subalterni 7 e 8).

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il bene risulta congruente con quanto riportato negli atti catastali (planimetria e visura), in termini di superficie, conformazione, destinazione d'uso e toponomastica. Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.





Identificativo corpo: C - Deposito piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile:

Coniugata - Regi-me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente. Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni., foglio 22, particella 1408, subalterno 7, indirizzo Via Gabriele D'Annunzio, 10, piano S1, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 23,55

Derivante da: Atto del 28/10/1999 Pubblico ufficiale GRASSANO NICOLA Sede MONTESCAGLIOSO (MT) Repertorio n. 19252 registrato in data - Prot. n.1768/1999 DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. Reparto PI di A in atti dal

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il bene è sito al piano seminterrato del fabbricato. A Nord-Ovest confina con una corte esterna; A Sud-Ovest con terrapieno e altro edificio; A Sud-Est con terrapieno a ridosso della Via D'Annunzio; A Est e Nord-Est con altra unità di stessa proprietà (sub 8).

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando la ricostruzione grafica realizzata a seguito di rilievo con l'ultima planimetria catastale in atti, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- 1. diversa altezza interna (pari a m 2,60 su planimetria, a fronte dei m 2,30 rilevati in loco);*
- 2. differente distribuzione interna: su planimetria catastale il bene risulta un vano ben distinto ed autonomo (cantina), accessibile attraverso una porta posta al termine del vano scala e non intercomunicante con l'adiacente subalterno 8; Nello stato di fatto si rileva invece che il vano risulta essere liberamente accessibile e non autonomo, praticamente un locale sottoscala appartenente alla maggiore consistenza del vano scala e intercomunicante, attraverso un vano nella muratura, con l'adiacente locale (sub 8).*

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per "esatta rappresentazione grafica"

Descrizione delle opere da sanare: Occorre provvedere ad effettuare un aggiornamento planimetrico, mediante procedura DOCFA, finalizzato alla corretta rappresentazione grafica del bene.

Oneri tecnici per affidamento incarico a tecnico abilitato: € 300,00

Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Note: Si precisa che la regolarizzazione catastale dovrà necessariamente seguire una preliminare regolarizzazione di natura edilizia ed urbanistica, come riportato nella relativa sezione della presente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il bene in oggetto risulta essere, in effetti, una porzione del vano scala, in quanto non risulta essere da quest'ultimo ben separato e delimitato. Inoltre, il bene è anche intercomunicante con l'adiacente subalterno 8. Al fine della corretta definizione catastale del bene, e della assegnazione di una effettiva autonomia funzionale e reddituale, il bene andrebbe reso effettivamente autonomo dai restanti vani, a mezzo della realizzazione di una parete interna di suddivisione con relativa porta di accesso, così come riportato

sulla planimetria catastale. Le operazioni volte alla regolarizzazione catastale devono ad ogni modo essere congruenti con la reale natura urbanistica del bene (vedi apposita sezione). Dagli elaborati progettuali, infatti, si evince che la superficie in questione non risulterebbe essere mai stata assentita come superficie utile, sebbene non residenziale, ma apparterebbe alla maggiore consistenza del vano scala.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.





Identificativo corpo: D - Deposito piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugata
- Regi-me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente. Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 22, particella 1408, subalterno 8, indirizzo Via Gabriele D'Annunzio, 10, piano S1, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 28 mq, rendita € 37,29

Derivante da: Atto del 28/10/1999 Pubblico ufficiale GRASSANO NICOLA Sede MONTESCAGLIOSO (MT) Repertorio n.19252 registrato in data - Prot. n.1768/1999 DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. Reparto PI di

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il bene è sito al piano seminterrato del fabbricato. A Nord e Nord-Ovest confina con una corte esterna e terrapieno; A Ovest e Sud-Ovest con corte esterna, vano scala e subalterno 7 (di

stessa proprietà); A Sud-Est con terrapieno a ridosso della Via D'Annunzio; A Est e Nord-Est con terrapieno ed edificio di altra proprietà.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra stato di fatto rilevato in loco e gli atti catastali ufficiali emergono numerose incongruenze e difformità, che riguardano la conformazione e le dimensioni del bene. Nello specifico sugli atti catastali il bene è rappresentato e descritto come un cantina (C/2) avente consistenza pari a mq 19 e superficie catastale pari a mq 28. Tale conformazione deriverebbe da un frazionamento per trasferimento di diritti del 04.08.1999, avente come immobile predecessore il subalterno 5 che possedeva consistenza pari a mq 40, pari a quella effettivamente rilevata all'attualità. Il bene infatti presenta dimensioni in pianta pari a m 5,00 x m 8,10, per una superficie di mq 40,5. Si evince quindi che, sebbene nel 1999 il bene risulti essere stato frazionato, tale frazionamento non sia mai effettivamente avvenuto, rendendo gli atti catastali difformi dallo stato effettivo dei luoghi. Si rilevano inoltre difformità relativa alla altezza interna (rilevata m 2,70, dichiarata in catasto m 2,60). Infine si rilevano difformità relativa alla posizione di porte e finestre, in quanto il bene presenta una finestra non rappresentata su catasto, mentre su quest'ultimo è riportata una porta di collegamento con l'adiacente subalterno 7 che in realtà non esiste.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Occorre provvedere alla correzione degli atti catastali, in modo che questi riportino l'effettiva consistenza e superficie catastale del bene (coincidente con quella del subalterno predecessore 5) e con le relative operazioni di aggiornamento planimetrico.

Oneri tecnici per affidamento incarico: € 300,00

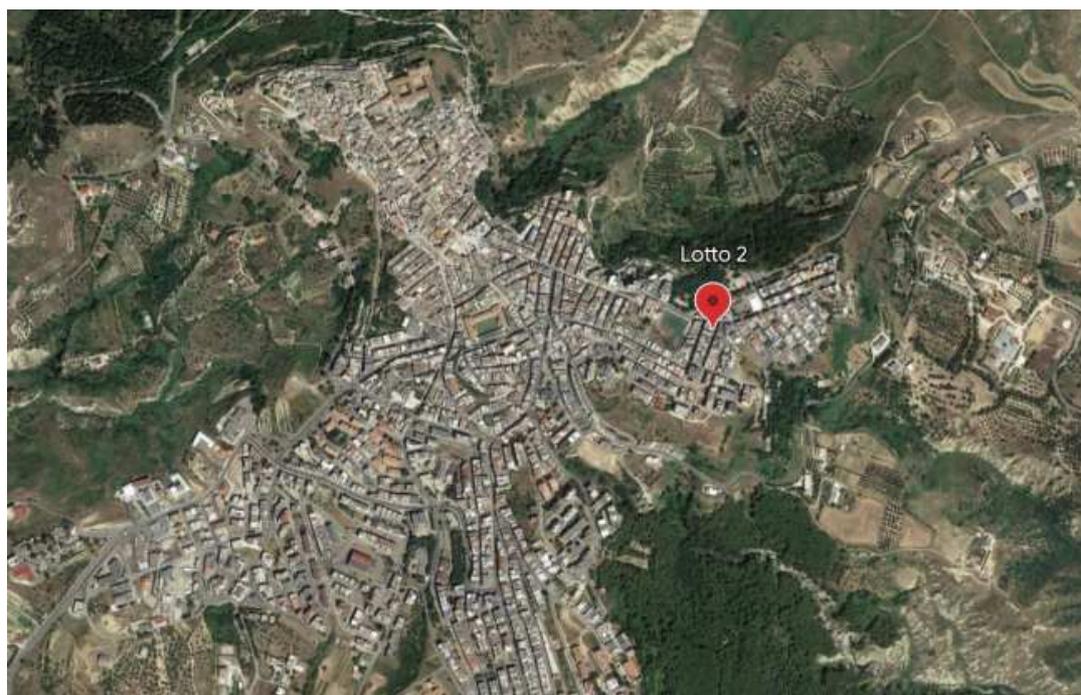
Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Note: Le operazioni di rettifica ed aggiornamento catastale indicate devono essere precedute dalle opportune e propedeutiche operazioni volte alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica (vedi relativa sezione della presente) e fatte in conformità a congruità ad esse.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.





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

CORPO: A - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Dati catastali: (CF) nata a Diritto

di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni., foglio 22, particella 1408, subalterno 10, indirizzo Via Gabriele D'Annunzio, 10, piano 1, comune Montescaglioso , categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 119 mq, rendita € 355,06

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale: ALTRO. L'unità risulta sostanzialmente conforme agli atti catastali, tuttavia necessita di alcune operazioni di regolarizzazione.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Il bene risulta realizzato in virtù di regolare titolo edilizio ed in quasi piena conformità ad esso. Si rilevano tuttavia alcuni elementi di difformità che necessitano di regolarizzazione come già argomentato. Si rileva inoltre quanto segue:

- vi è evidenza dell'avvenuto deposito dei calcoli strutturali presso l'Ufficio Difesa del Suolo della Regione Basilicata, in data 05.09.2006 ai nn. 3567 ai sensi della L.R. 38/97 e 140 ai sensi della D.P.R. 380/01 ma, quantomeno tra i documenti visionati, non è risultato presente il certificato di collaudo statico;
- non si è avuta evidenza del certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile;
- non si è avuta evidenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati e della relazione relativa al contenimento dei consumi energetici (ex L. 10/91 e s.m.i.);

- per alcuni vani dell'appartamento (soggiorno ed una delle camere da letto), non risulta soddisfatto il rapporto aero-illuminante minimo previsto dal D.M. 05.07.1975, pari ad 1/8 (inteso come rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento servita).

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B - DEPOSITO PIANO TERRA

Dati catastali: nata a Diritto

di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni., foglio 22, particella 1408, subalterno 3, indirizzo Via Gabriele D'Annunzio 8, piano T, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 6, consistenza 51 mq, superficie 57 mq, rendita € 118,53 €

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale. Il bene risulta congruente con quanto riportato negli atti catastali (planimetria e visura), in termini di superficie, conformazione, destinazione d'uso e toponomastica. Sulla visura catastale il bene risulta intestato a per 1/1 in comunione dei beni, ma l'effettivo regime patrimoniale risulta essere quello della separazione dei beni, come risulta da apposito estratto per riassunto degli atti di matrimonio.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: ALTRO. Si rimanda alle difformità rilevate nella sezione "Edilizia".

CORPO: C - DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO

Dati catastali: nata a Diritto di:

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni., foglio 22, particella 1408, subalterno 7, indirizzo Via Gabriele D'Annunzio, 10, piano S1, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 23,55

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento : Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Il bene in oggetto risulta essere, in effetti, una porzione del vano scala, in quanto non risulta essere da quest'ultimo ben separato e delimitato. Inoltre, il bene è anche intercomunicante con l'adiacente subalterno 8. Al fine della corretta definizione catastale del bene, e della assegnazione di una effettiva autonomia funzionale e reddituale, il bene andrebbe reso

effettivamente autonomo dai restanti vani, a mezzo della realizzazione di una parete interna di suddivisione con relativa porta di accesso, così come riportato sulla planimetria catastale. Le operazioni volte alla regolazione catastale devono ad ogni modo essere congruenti con la reale natura urbanistica del bene (vedi apposita sezione). Dagli elaborati progettuali, infatti, si evince che la superficie in questione non risulterebbe essere mai stata assentita come superficie utile, sebbene non residenziale, ma apparterebbe alla maggiore consistenza del vano scala.

Conformità edilizia:ALTRO.

Conformità urbanistica:ALTRO. Si rimanda alle difformità rilevate nella sezione "Edilizia".

CORPO: D - DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO

Dati catastali: nata a Diritto

di: Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni, foglio 22, particella 1408, subalterno 8, indirizzo Via Gabriele D'Annunzio, 10, piano S1, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 28 mq, rendita € 37,29

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:NON si dichiara la conformità edilizia. Il bene non risulta conforme a causa delle differenti dimensioni in pianta e per modifiche prospettiche.

Conformità urbanistica:ALTRO. Si rimanda alle difformità rilevate nella sezione "Edilizia".

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

Titolare/Proprietario: nato a **proprietario/i ante ventennio** al **15/01/1965**. In forza di ..

Note: Il riferimento è al suolo edificatorio F. 22, P.IIa 217/D su cui successivamente è stato edificato il fabbricato in oggetto.

Titolare/Proprietario: nato a (1/2) e (1/2). dal 15/01/1965 al 28/10/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasquale Lonigro, in data 15/01/1965, ai nn. 37558/9438; trascritto a Matera, in data 01/02/1965, ai nn. 1981/318150.

Note: Il riferimento è al suolo edificatorio F. 22, P.IIa 217/D su cui è stato successivamente edificato il fabbricato in oggetto.

Titolare/Proprietario: (1/1) dal 28/10/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Nicola Grassano, in data 28/10/1999, ai nn. 19252; trascritto a Matera, in data 03/11/1999, ai nn. 8970/6845.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento piano primo e B - Deposito piano terra e C - Deposito piano seminterrato e D - Deposito piano seminterrato

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

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Numero pratica: 82/66

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Di costruzione a piano terra uso garage e piano primo per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/06/1966 al n. di prot. 4332

Rilascio in data 18/11/1966 al n. di prot. 82/66

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento piano primo e B - Deposito piano terra e C - Deposito piano seminterrato e D - Deposito piano seminterrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Numero pratica: 45/72

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Di costruzione di un piano interrato per uso cantina e piano terra per deposito-magazzino.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/1972 al n. di prot. 3660

Rilascio in data 17/05/1972 al n. di prot. 45/72

NOTE: Con la presente Licenza veniva edificata la parte preesistente del fabbricato, costituita dal piano interrato e dal piano terra, escludendo l'appartamento a piano primo che era già stato autorizzato con la precedente Licenza del 1966.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento piano primo e B - Deposito piano terra e C - Deposito piano seminterrato e D - Deposito piano seminterrato

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Numero pratica: 68/05

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Di sopraelevazione al primo piano, su fabbricato urbano esistente, da destinare a civile abitazione.

Oggetto: Costruzione in sopraelevazione di fabbricato preesistente

Presentazione in data 14/11/2005 al n. di prot. 17408

Rilascio in data 23/11/2005 al n. di prot. 68/05

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento piano primo

Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra gli elaborati grafici relativi all'ultimo titolo edilizio presente agli atti e lo stato rilevato in loco, emerge una piena corrispondenza in termini di superfici, conformazione e distribuzione interna, a meno di alcune modeste difformità, di entità tale da poter essere ricomprese nelle tolleranze costruttive del 2% previste dalla norma (art. 34-bis D.P.R. 380/01). Di maggiore rilievo risultano invece le seguenti condizioni:

1. Maggiore superficie del balcone che affaccia su via D'Annunzio. Quest'ultimo, infatti, risulta essere stato assentito per una dimensione pari a circa la metà di quella effettivamente realizzata; A seguito di tale modifica, inoltre, la finestra della cucina, prevista su progetto, è divenuta una porta finestra che consente l'accesso al suddetto balcone; Infine il balcone presenta, oltre ad una differente dimensione, anche una differente conformazione rispetto a quanto riportato su progetto. Ne derivano, come conseguenza, un illegittimo incremento di superficie non residenziale e delle conseguenti modifiche prospettiche;

2. Dagli elaborati grafici relativi all'ultimo titolo edilizio, non si evince in alcun modo la presenza di un accesso al lastrico solare, il quale sembrerebbe, su progetto, essere non accessibile e non praticabile. Lo stato di fatto presenta però un prolungamento del vano scala oltre la quota del lastrico solare, in modo da garantire l'accesso a quest'ultimo. Tale volume in copertura non trova, come detto, alcuna evidenza né sulle piante, né sui prospetti e sezioni progettuali. A parere dello scrivente tale accesso in copertura è stato realizzato solo successivamente ed in maniera illegittima, come suggerito anche dalle caratteristiche costruttive del manufatto (copertura realizzata con profili metallici e pannelli grecati coibentati).

Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01.

Descrizione delle opere da sanare: Maggiore superficie del balcone e trasformazione di finestra in porta-finestra, con conseguenti incremento di superficie non residenziale e modifiche di natura prospettica. Realizzazione di accesso in copertura attraverso la sopraelevazione del vano scala oltre la quota del lastrico solare, con posa in opera di una copertura in pannelli coibentati. Lo scrivente ritiene che tali modifiche rappresentino interventi eseguiti in parziale difformità al permesso di costruire (art. 34 D.P.R. 380/01), per i quali la norma prevede la rimozione e demolizione a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Il succitato decreto, tuttavia, prevede all'art.36 la possibilità di sanatoria dell'abuso nel caso di rispetto del principio della "doppia conformità" (c.d. accertamento di conformità), ovvero quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Nel caso in esame lo scrivente ritiene che vi possano essere le condizioni per procedere con il suddetto accertamento di conformità, a meno di specifiche condizioni pregiudizievoli che non possono essere note in tale sede. Lo scrivente precisa inoltre che tali difformità coinvolgono anche aspetti di natura strutturale e richiedono una propedeutica pratica di sanatoria presso i competenti uffici regionali (ex genio civile), nel rispetto di quanto prevede la normativa tecnica per le costruzioni ed in generale la normativa antisismica, nazionale e locale.

Sanzione per accertamento di conformità: € 2.500,00

Oneri tecnici per incarico a professionista abilitato: € 3.500,00

Sanzione per sanatoria strutturale: € 1.000,00

Diritti, bolli, tributi, etc.: € 150,00

Oneri Totali: € 7.150,00

Note: Le ipotesi dallo scrivente fatte circa l'iter di regolarizzazione delle difformità rilevate, e la conseguente stima dei costi, devono intendersi come indicative, in quanto soggette ad una pluralità di fattori esterni (importo delle sanzioni in base alle valutazioni dell'Ente, discrezionalità della parcella del tecnico da incaricare, norme e regolamenti locali, etc.). L'effettivo iter di regolarizzazione, ed i relativi costi, può quindi essere determinato esclusivamente a seguito di più approfondite indagini da affidare a tecnico abilitato e attraverso il confronto diretto con gli Enti preposti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il bene risulta realizzato in virtù di regolare titolo edilizio ed in quasi piena conformità ad esso. Si rilevano tuttavia alcuni elementi di difformità che necessitano di regolarizzazione come già argomentato. Si rileva inoltre quanto segue:

- vi è evidenza dell'avvenuto deposito dei calcoli strutturali presso l'Ufficio Difesa del Suolo della Regione Basilicata, in data 05.09.2006 ai nn. 3567 ai sensi della L.R. 38/97 e 140 ai sensi della D.P.R. 380/01 ma, quantomeno tra i documenti visionati, non è risultato presente il certificato di collaudo statico;
- non si è avuta evidenza del certificato di abitabilità/agibilità dell'immobile;
- non si è avuta evidenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati e della relazione relativa al contenimento dei consumi energetici (ex L. 10/91 e s.m.i.);
- per alcuni vani dell'appartamento (soggiorno ed una delle camere da letto), non risulta soddisfatto il rapporto aero-illuminante minimo previsto dal D.M. 05.07.1975, pari ad 1/8 (inteso come rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento servita).

Note generali sulla conformità: Ai fini dell'agibilità del bene (che dalle indagini effettuate non risulta essere stata mai rilasciata dal Comune) si ritiene necessario procedere con il seguente iter:

1. reperire il collaudo statico del fabbricato o, in sua effettiva assenza, procedere con le dovute operazioni finalizzate a sopperire a tale mancanza, così come previsto dalle norme di settore nazionali e locali (es. certificato di idoneità statica);

2. provvedere alla opportuna certificazione degli impianti installati, nel rispetto di quanto previsto dalla L. 46/90 e dal D.M. 37/2008 (es. dichiarazione di rispondenza);
3. provvedere alla regolarizzazione catastale ed edilizia, sulla base di quanto sopra argomentato;
4. presentare opportuna pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i.), da affidare a tecnico abilitato.

In virtù di quanto argomentato, lo scrivente ritiene opportuno apportare una decurtazione percentuale forfettaria del 10% al valore di mercato del bene, al fine di portare in conto il peso economico degli adempimenti sopra descritti, i quali graverebbero in futuro in capo all'eventuale aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento piano primo

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando lo stato di fatto, rilevato dallo scrivente in loco, con gli elaborati grafici relativi alla Licenza Edilizia n. 45/72, sono emersi alcuni elementi di difformità, che si vanno di seguito ad elencare.

1. Si rileva una maggiore superficie interna dell'immobile per circa 12 mq, dovuta a differenti dimensioni in pianta: da progetto la larghezza risulta pari a m 5,00 e la lunghezza pari a circa m 7,30, mentre nello stato di fatto tali misure corrispondono rispettivamente a m 5,50 e m 8,90;
2. Si rileva una differente posizione e conformazione della finestra che affaccia sul pozzo luce e della porta di accesso alla chiostrina esterna, in parte legate alle modifiche di cui al punto precedente;
3. Si rileva la presenza di una porta di collegamento interno tra vano scala ed unità in oggetto, non presente in progetto;
4. Si rileva una differente posizione e dimensione della porta metallica di accesso;
5. Si rilevano infine alcune difformità nel vano scala, consistenti nella realizzazione di una partizione interna che delimita l'accesso ai sottostanti locali al piano interrato e nella presenza di una finestra che affaccia sulla chiostrina.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01.

Descrizione delle opere da sanare: Le irregolarità rilevate sono inquadrabili come interventi eseguiti in difformità dal titolo edilizio (art. 31/34 del D.P.R. 380/01). Occorrerebbe pertanto incaricare un tecnico al fine di approfondire le difformità in oggetto e inquadrarle nella più opportuna casistica, ovvero se trattasi di difformità di natura essenziale (art. 31) o parziale (art. 34), tenuto conto che potrebbero essere coinvolti aspetti di natura strutturale. Si fa presente che le difformità evidenziate sono, con tutta probabilità, state eseguite già dall'origine e non in tempi successivi alla realizzazione del fabbricato.

Pratica di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01 - Spese tecniche per affidamento incarico a tecnico abilitato: € 2.000,00

Pratica di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380 - oblazione/sanzione: € 2.000,00

Pratica di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01 - diritti di segreteria: € 150,00

Oneri Totali: € 4.150,00

Note: Le ipotesi dallo scrivente fatte circa l'iter di regolarizzazione delle difformità rilevate, e la conseguente stima dei costi, devono intendersi come indicative, in quanto soggette ad una pluralità di fattori esterni (importo delle sanzioni a discrezione dell'Ente, così come la parcella del tecnico da incaricare, norme e regolamenti locali, etc.). L'effettivo iter di regolarizzazione, ed i relativi costi, può quindi essere determinato esclusivamente a seguito di più approfondite indagini da affidare a tecnico abilitato e attraverso il confronto diretto con gli Enti preposti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene risulta congruente con quanto rappresentato nell'ultima concessione edilizia in atti, per quanto riguarda le sue dimensioni in pianta e conformazione. Occorre tuttavia precisare quanto segue:

- 1. Sul progetto approvato non risulta essere stato assentito un vano ad uso autonomo, sebbene non residenziale, essendo tale vano rappresentato semplicemente come parte del vano scala, non avente pertanto alcuna funzione pertinenziale o di servizio (deposito/cantina);*
- 2. Sul progetto approvato non vi è evidenza della finestrella che affaccia, dal pianerottolo del vano scala, sulla corte esterna;*

Note: Sebbene sugli atti catastali il bene sia rappresentato come avente autonomia funzionale e reddituale (essendo autonomamente accatastato ed avente categoria C/2), nello stato effettivo dei luoghi si presenta come una porzione non autonoma del vano scala, quindi sostanzialmente congruente con quanto rappresentato su progetto assentito.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Deposito piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente, attraverso il raffronto tra lo stato rilevato in loco e gli elaborati grafici relativi alle concessioni edilizie reperite a seguito di accesso agli atti, ha rilevato evidenti difformità ed incongruenze. Sugli elaborati grafici relativi alla C.E. n. 45/72 il bene è rappresentato come un cantinato di forma rettangolare, avente dimensioni in pianta pari a circa m 5,00 x 5,50, accessibile dal vano scala e munito di due finestre che affacciano sulla via D'Annunzio. Nel successivo P.d.C. n. 68/05 (che non coinvolge però il bene in esame, in quanto è inerente la sopraelevazione finalizzata alla realizzazione dell'appartamento sub 10) è presente tuttavia una sezione del fabbricato nella quale il piano cantinato in oggetto risulta avere una lunghezza pari a m 8,10 e non 5,50 come riportato sulla precedente Concessione. Nello stato di fatto il bene si presenta come un vano unico di forma rettangolare, ma di dimensioni in pianta pari a m 5,00 x 8,10 e munito di due finestre, una delle quali però posta in posizione differente da quanto riportato su progetto assentito.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01.

Descrizione delle opere da sanare: Le irregolarità rilevate sono inquadrabili come interventi eseguiti in difformità dal titolo edilizio (art. 31/34 del D.P.R. 380/01). Occorrerebbe pertanto incaricare un tecnico al fine di approfondire le difformità in oggetto e inquadrarle nella più opportuna casistica, ovvero se trattasi di difformità di natura essenziale (art. 31) o parziale (art. 34), tenuto conto che potrebbero essere coinvolti aspetti di natura strutturale. Si fa presente che le difformità evidenziate sono, con tutta probabilità, state eseguite già dall'origine e non in tempi successivi alla realizzazione del fabbricato.

Accertamento di conformità ex art. 36 - spese tecniche per affidamento incarico: € 2.000,00

Accertamento di conformità ex art. 36 - oblazione/sanzione: € 1.500,00

Accertamento di conformità ex art. 36 - Diritti : € 150,00

Oneri Totali: € **3.650,00**

Note: Le ipotesi dallo scrivente fatte circa l'iter di regolarizzazione delle difformità rilevate, e la conseguente stima dei costi, devono intendersi come indicative, in quanto soggette ad una pluralità di fattori esterni (importo delle sanzioni a discrezione dell'Ente, così come la parcella del tecnico da incaricare, norme e regolamenti locali, etc.). L'effettivo iter di regolarizzazione, ed i relativi costi, può quindi essere determinato esclusivamente a seguito di più approfondite indagini da affidare a tecnico abilitato e attraverso il confronto diretto con gli Enti preposti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il bene non risulta conforme a causa delle differenti dimensioni in pianta e per modifiche prospettiche.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Deposito piano seminterrato

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n° 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	B1 - Ambito di recente formazione consolidata, di uso prevalentemente residenziale (zona B ai sensi del D.M. 1444/68). Ambito soggetto al regime di intervento della trasformazione.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8 NTA B1 : costituisce il tessuto urbano saturo e consolidato nelle funzioni e nell'assetto urbanistico. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di rilevante valore e con vincolo di facciata, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Nel caso in cui si migliorino le dotazioni degli standard attuali in maniera significativa, in particolare per parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato è consentito un ampliamento fino al 15% della consistenza attuale. Gli edifici costituiti attualmente da solo uno o due piani, inseriti in quinte stradali con edifici più alti, e per i quali sono state redatte le schede progetto per interventi diretti (Scheda "A" e schede da n.1 a n.25), devono in ogni caso rispettare le seguenti norme di carattere generale: - Altezza massima pari alla larghezza della strada su cui prospettano col limite di m. 9,50; - Distanza tra pareti finestrate pari a m. 10,00; - Destinazione a parcheggi privati, coperti o scoperti, con vincolo di destinazione, di una superficie utile pari ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di volumetria riferita all'intero edificio (compreso l'esistente) di cui si prevede l'ampliamento, la sopraelevazione o la costruzione. - Previsione di fonti energetiche alternative (pannelli solari e/o foto-

	<p>voltaici) per una potenza minima di 1,5 KW per ogni unità immobiliare. - La previsione e non installazione di dette fonti energetiche alternative sarà considerata come " totale difformità" del permesso di costruire. In presenza di situazioni particolarmente compromesse e/o con particolari criticità sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti previa predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso almeno al singolo isolato. Non è ammesso il recupero ad altri usi di volumetrie esistenti precarie e tanto meno di quelle non precedentemente autorizzate. N.d.R. - In relazione alle succitate schede di progetto per interventi diretti, lo scrivente precisa che il fabbricato in oggetto è interessato dalla scheda n. 22 di cui alla Tavola 20 del Regolamento Urbanistico.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Dovrebbe essere possibile l'edificazione di un ulteriore piano.
Altro:	In base alle previsioni del vigente R.U. il fabbricato dovrebbe essere ricompreso tra quelli potenzialmente sopraelevabili, in quanto facenti parte di quinte prospettive incomplete, in zona B1. L'immobile ricade della scheda di progetto n.22 della Tavola 20 del R.U. e pertanto dovrebbe possedere capacità edificatoria residua. Tale capacità edificatoria andrebbe in ogni caso appurata e verificata a mezzo di ulteriori e più dettagliate indagini ed approfondimenti. Si fa ad ogni modo presente che il lastrico solare esistente, ovvero la superficie potenzialmente sopraelevabile, non risulta ricompreso nel compendio pignorato, come già argomentato nella apposita sezione della presente.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nel previgente Programma di Fabbricazione, l'immobile era inquadrato urbanisticamente in zona B3

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento piano primo**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	B1 - Ambito d recente formazione consolidata, di uso prevalentemente residenziale (zona B ai sensi del D.M. 1444/68). Ambito soggetto al regime di intervento della trasformazione.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8 NTA B1 : costituisce il tessuto urbano saturo e consolidato nelle funzioni e nell'assetto urbanistico. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di rilevante valore e con vincolo di facciata, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Nel caso in cui si migliorino le dotazioni degli standard attuali in maniera significativa, in particolare per parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato è consentito un ampliamento fino al 15% della consistenza attuale. Gli edifici costituiti attualmente da solo uno o due piani, inseriti in quinte stradali con edifici più alti, e per i quali sono state redatte le schede progetto per interventi diretti (Scheda "A" e schede da n.1 a n.25), devono in ogni caso rispettare le seguenti norme di carattere generale: - Altezza massima pari alla larghezza della strada su cui prospettano col limite di m. 9,50; - Distanza tra pareti finestrate pari a m. 10,00; - Destinazione a parcheggi privati, coperti o scoperti, con vincolo di destinazione, di una superficie utile pari ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di volumetria riferita all'intero edificio (compreso l'esistente) di cui si prevede l'ampliamento, la sopraelevazione o la costruzione. - Previsione di fonti energetiche alternative (pannelli solari e/o fotovoltaici) per una potenza minima di 1,5 KW per ogni unità immobiliare. - La previsione e non installazione di dette fonti energetiche alternative sarà considerata come " totale difformità" del permesso di costruire. In presenza di situazioni particolarmente compromesse e/o con particolari criticità sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti previa predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso almeno al singolo isolato. Non è ammesso il recupero ad altri usi di volumetrie esistenti precarie e tanto meno di quelle non precedentemente autorizzate. N.d.R. - In relazione alle succitate

	schede di progetto per interventi diretti, lo scrivente precisa che il fabbricato in oggetto è interessato dalla scheda n. 22 di cui alla Tavola 20 del Regolamento Urbanistico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si rimanda alle difformità rilevate nella sezione "Edilizia".

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	B1 - Ambito d recente formazione consolidata, di uso prevalentemente residenziale (zona B ai sensi del D.M. 1444/68). Ambito soggetto al regime di intervento della trasformazione.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8 NTA B1 : costituisce il tessuto urbano saturo e consolidato nelle funzioni e nell'assetto urbanistico. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di rilevante valore e con vincolo di facciata, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Nel caso in cui si migliorino le dotazioni degli standard attuali in maniera significativa, in particolare per parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato è consentito un ampliamento fino al 15% della consistenza attuale. Gli edifici costituiti attualmente da solo uno o due piani, inseriti in quinte stradali con edifici più alti, e per i quali sono state redatte le schede progetto per interventi diretti (Scheda "A" e schede da n.1 a n.25), devono in ogni caso rispettare le seguenti norme di carattere generale: - Altezza massima pari alla larghezza della strada su cui prospettano col limite di m. 9,50; - Distanza tra pareti finestrate pari a m. 10,00; - Destinazione a parcheggi privati, coperti o scoperti, con vincolo di destinazione, di una superficie utile

	<p>pari ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di volumetria riferita all'intero edificio (compreso l'esistente) di cui si prevede l'ampliamento, la sopraelevazione o la costruzione. - Previsione di fonti energetiche alternative (pannelli solari e/o fotovoltaici) per una potenza minima di 1,5 KW per ogni unità immobiliare. - La previsione e non installazione di dette fonti energetiche alternative sarà considerata come " totale difformità" del permesso di costruire. In presenza di situazioni particolarmente compromesse e/o con particolari criticità sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti previa predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso almeno al singolo isolato. Non è ammesso il recupero ad altri usi di volumetrie esistenti precarie e tanto meno di quelle non precedentemente autorizzate. N.d.R. - In relazione alle succitate schede di progetto per interventi diretti, lo scrivente precisa che il fabbricato in oggetto è interessato dalla scheda n. 22 di cui alla Tavola 20 del Regolamento Urbanistico.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si rimanda alle difformità rilevate nella sezione "Edilizia".

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Deposito piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	B1 - Ambito di recente formazione consolidata, di uso prevalentemente residenziale (zona B ai sensi del D.M. 1444/68). Ambito soggetto al regime di intervento della trasformazione.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8 NTA B1 : costituisce il tessuto urbano saturo

	<p>e consolidato nelle funzioni e nell'assetto urbanistico. Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di rilevante valore e con vincolo di facciata, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Nel caso in cui si migliorino le dotazioni degli standard attuali in maniera significativa, in particolare per parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato è consentito un ampliamento fino al 15% della consistenza attuale. Gli edifici costituiti attualmente da solo uno o due piani, inseriti in quinte stradali con edifici più alti, e per i quali sono state redatte le schede progetto per interventi diretti (Scheda "A" e schede da n.1 a n.25), devono in ogni caso rispettare le seguenti norme di carattere generale: - Altezza massima pari alla larghezza della strada su cui prospettano col limite di m. 9,50; - Distanza tra pareti finestrate pari a m. 10,00; - Destinazione a parcheggi privati, coperti o scoperti, con vincolo di destinazione, di una superficie utile pari ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di volumetria riferita all'intero edificio (compreso l'esistente) di cui si prevede l'ampliamento, la sopraelevazione o la costruzione. - Previsione di fonti energetiche alternative (pannelli solari e/o fotovoltaici) per una potenza minima di 1,5 KW per ogni unità immobiliare. - La previsione e non installazione di dette fonti energetiche alternative sarà considerata come " totale difformità" del permesso di costruire. In presenza di situazioni particolarmente compromesse e/o con particolari criticità sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti previa predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso almeno al singolo isolato. Non è ammesso il recupero ad altri usi di volumetrie esistenti precarie e tanto meno di quelle non precedentemente autorizzate. N.d.R. - In relazione alle succitate schede di progetto per interventi diretti, lo scrivente precisa che il fabbricato in oggetto è interessato dalla scheda n. 22 di cui alla Tavola 20 del Regolamento Urbanistico.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	9,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si rimanda alle difformità rilevate nella sezione "Edilizia".

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Deposito piano seminterrato

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

Identificativo corpo: A - Appartamento piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data 30/07/2021 per l'importo di euro 3,96 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone pattuito risulta essere sostanzialmente congruo con i valori medi del mercato di zona e con le condizioni del bene..

Registrato a Matera

Tipologia contratto: 2 + 1, scadenza 31/07/2023

Note: Il contratto di locazione è stato stipulato in data 30.07.2021, data successiva a quella della trascrizione del pignoramento (16.03.2021) e, pertanto, deve ritenersi non opponibile alla procedura esecutiva. Del suddetto contratto lo scrivente ha provveduto a reperire copia, a seguito di apposita richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Matera.

Identificativo corpo: B - Deposito piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla data del sopralluogo (17.01.2023) lo scrivente ha rilevato che il bene risulta utilizzato come deposito dalla debitrice. Lo scrivente aveva comunque provveduto, in data 07.11.2022, a fare richiesta alla competente Agenzia delle Entrate, mezzo pec, per appurare la presenza di eventuali contratti registrati di locazione, comodato, etc. inerenti il bene in oggetto, ottenendo risposta negativa in tal senso.

Identificativo corpo: C - Deposito piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla data del sopralluogo (17.01.2023) lo scrivente ha rilevato che il bene risulta utilizzato come deposito dalla debitrice. Lo scrivente aveva comunque provveduto, in data 07.11.2022, a fare richiesta alla competente Agenzia delle Entrate, mezzo pec, per appurare la presenza di eventuali contratti registrati di locazione, comodato, etc. inerenti il bene in oggetto, ottenendo risposta negativa in tal senso.

Identificativo corpo: D - Deposito piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla data del sopralluogo (17.01.2023) lo scrivente ha rilevato che il bene risulta utilizzato come deposito dalla debitrice. Lo scrivente aveva comunque provveduto, in data 07.11.2022, a fare richiesta alla competente Agenzia delle Entrate, mezzo pec, per appurare la presenza di eventuali contratti registrati di locazione, comodato, etc. inerenti il bene in oggetto, ottenendo risposta negativa in tal senso.

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:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI contro ; Derivante da: Atto di pignoramento 22.02.2021; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 22/02/2021 ai nn. 203 iscritto/ trascritto a Matera in data 16/03/2021 ai nn. 2253/1830;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento piano primo e B - Deposito piano terra e C - Deposito piano seminterrato e D - Deposito piano seminterrato

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:

Identificativo corpo: A - Appartamento piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10

No.

Identificativo corpo: B - Deposito piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10
No.

Identificativo corpo: C - Deposito piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10
No.

Identificativo corpo: D - Deposito piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10
No.

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

Identificativo corpo: A - Appartamento piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10
No.

Identificativo corpo: B - Deposito piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10
No.

Identificativo corpo: C - Deposito piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10
No.

Identificativo corpo: D - Deposito piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10
No.

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

Identificativo corpo: A - Appartamento piano primo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:No.

Identificativo corpo: B - Deposito piano terra

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No.

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: No

Avvertenze ulteriori:No.

Identificativo corpo: C - Deposito piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No.

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: No

Avvertenze ulteriori:No.

Identificativo corpo: D - Deposito piano seminterrato

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No.

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: No.

Avvertenze ulteriori: No.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Appartamento piano primo - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene computata sulla base della superficie commerciale, intesa come superficie lorda (comprensiva di divisori interni e muri perimetrali esterni, questi ultimi considerati al 50% se in comunione) convenzionale ponderata sulla base di appositi indici mercantili. In generale la norma di riferimento è la UNI 10750:2005 la quale, sebbene sostituita dalla più recente UNI EN 15733/2011, fornisce un criterio di calcolo tecnicamente ancora valido. Nel caso in esame lo scrivente ha adottato una metodologia di calcolo analoga, così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Tale metodologia definisce un dettagliato set di coefficienti di ponderazione in relazione al singolo elemento di superficie da computare, in funzione principalmente della destinazione d'uso e delle caratteristiche tipologiche e funzionali. Tale set di coefficienti è definito sulla base di tre macro-categorie: a) superfici principali; b) superfici di ornamento; c) superfici accessorie. Il calcolo delle superfici è avvenuto sulla base di un rilievo geometrico direttamente svolto dallo scrivente sulla scorta di planimetria catastale precedentemente estratta e con l'ausilio di apposita strumentazione (metro a stecca, distanziometro laser, rullina).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale interna lorda	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
Superficie muri esterni (fino a sp. max 50 cm e 25 cm se in comunione)	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
Superficie balconi	sup lorda di pavimento	9,20	0,25	2,30
		135,20		128,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022 - II

Zona: Montescaglioso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni economiche

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 490

Valore di mercato max(€/mq): 700

Identificativo corpo: B - Deposito piano terra - Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza, analogamente a quanto già eseguito per il precedente corpo A, è stata determinata come superficie commerciale, intesa come somma delle superfici lorde con differenti destinazioni, opportunamente ponderate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale interna	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
Superficie murature perimetrali	sup lorda di pavimento	7,00	1,00	7,00
Superficie area corte esterna	sup lorda di pavimento	4,72	0,25	1,18
		60,72		57,18

Identificativo corpo: C - Deposito piano seminterrato - Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza, analogamente a quanto già eseguito per il precedente corpo A, è stata determinata come superficie commerciale, intesa come somma delle superfici lorde con differenti destinazioni, opportunamente ponderate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	sup lorda di pavimento	9,80	1,00	9,80
Superficie muri perimetrali	sup lorda di pavimento	2,80	1,00	2,80
		12,60		12,60

Identificativo corpo: D - Deposito piano seminterrato - Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza, analogamente a quanto già eseguito per il precedente corpo A, è stata determinata come superficie commerciale, intesa come somma delle superfici lorde con differenti destinazioni, opportunamente ponderate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	sup lorda di pavimento	40,50	1,00	40,50
Superficie muri perimetrali	sup lorda di pavimento	6,55	1,00	6,55
		47,05		47,05

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio estimativo adottato è quello del valore di mercato, ovvero del valore che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita. Rappresenta l'equivalenza tra l'utilità del bene e quello di una quantità di moneta ed è funzione delle curve di domanda ed offerta. Secondo l'International Valuation Standard – I.V.S. rappresenta “la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione”.

La stima del valore di mercato può essere fatta sulla base di diverse metodologie estimative, la scelta delle quali dipende dal perito in funzione delle caratteristiche del mercato e del bene in esame. I vari metodi estimativi possono essere di tipo diretto (in presenza di un mercato che fornisce un adeguato campione di immobili “comparabili”), quale il metodo del confronto di mercato, oppure di tipo indiretto, nel caso non si abbia a disposizione un sufficiente campione di prezzi noti, come ad esempio il metodo dei costi o il metodo finanziario. In tale sede lo scrivente ha adottato una metodologia di tipo diretto, basato quindi sul confronto di mercato. Quest'ultimo a sua volta può declinarsi in una serie di procedimenti estimativi, di differente affidabilità e precisione, tra i quali lo scrivente ha adottato quello sintetico-comparativo, basato su fonti dirette e certe (atti di compravendita avvenuti di recente nel segmento di mercato del subject). Esclusivamente ai fini di una verifica sommaria dei valori ottenuti con tale procedimento, lo scrivente ha inoltre effettuato una comparazione con i valori forniti dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e da altri Osservatori, nonché dai prezzi di offerta reperiti presso agenzie immobiliari operanti nella zona in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montescaglioso (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti nella zona in esame; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.). Borsino Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori O.M.I.:
Abitazioni civili - 875,00 €/mq (stato conservativo normale)

Abitazioni di tipo economico - 595,00 €/mq (stato conservativo normale)
 Autorimesse/box - 395,00 €/mq (stato conservativo normale)

Altre fonti di informazione: Atti di compravendita di immobili comparabili reperiti da appositi siti internet di settore; Operatori professionali operanti in zona (tecnici e mediatori immobiliari).

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.602,50.

Lo scrivente, come detto, ha adottato un procedimento di stima comparativo, basato sulla ricerca di atti di compravendita avvenuti nello stesso segmento di mercato del subject nel recente passato:

- Atto n°1067712 del Aprile 2021 avente ad oggetto una abitazione di tipo economico sita in Via Nazario Sauro. Superficie commerciale pari a mq 115,00. Prezzo di vendita: € 56.300,00;

- Atto n°521768 del Dicembre 2020, avente ad oggetto un appartamento di tipo economico con annesso garage e lastrico solare, sito in Via delle Serre. Superficie commerciale pari a mq 84,00. Prezzo di vendita: € 56.000,00;

Eseguendo la media aritmetica dei derivanti tre valori unitari, lo scrivente ha quindi determinato un valore unitario pari a 580,00 €/mq.

A riprova della bontà della stima lo scrivente ha innanzitutto confrontato tale valore con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il quale fornisce:

- Abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale: min € 700 - max € 1050;
- Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale: min € 490 - max € 700.

Si può quindi facilmente evincere che il valore determinato risulta perfettamente congruente con quelli espressi dell'O.M.I.

Come seconda verifica lo scrivente ha inoltre eseguito un'analisi dei prezzi di offerta (o asking prices) reperiti consultando agenzie immobiliari della zona e siti di settore. Dall'analisi di un campione costituito da circa 6 immobili in vendita (via Virgilio, via Giotto, via delle Serre, via Toti), lo scrivente ha tuttavia determinato un valore medio unitario pari a 800,00 €/mq, quindi sensibilmente maggiore.

Raffrontando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima (leggermente superiori a quelle dei comparabili reperiti negli atti di compravendita e maggiormente congruenti con quelli reperiti negli annunci immobiliari), lo scrivente ha quindi concluso che il più probabile valore di mercato unitario del subject possa essere individuato in 750,00 €/mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie principale interna lorda	105,00	€ 750,00	€ 78.750,00
Superficie muri esterni (fino a sp. max 50 cm e 25 cm se in comunione)	21,00	€ 750,00	€ 15.750,00
Superficie balconi	2,30	€ 750,00	€ 1.725,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.225,00
Decurtazione per oneri economici dovuti ad assenza agibilità detrazione del			€ -9.622,50
Valore corpo			€ 86.602,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.602,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.602,50

B - Deposito piano terra. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.154,00.

Con riferimento al criterio ed al procedimento estimativo già descritto per il precedente corpo A (per il quale lo scrivente ha determinato un valore unitario pari a € 750 a mq), ed ai coefficienti mercantili relativi al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha determinato il più probabile valore di mercato del corpo in esame, acquisendo un valore unitario pari al 50% di quello del corpo principale A, ottenendo un valore di 375,00 €/mq. Tale valore è stato quindi ridotto di un 20% per portare in conto lo stato di incompletezza del bene, ottenendo il valore finale di 300,00 €/mq.

Tale valore risulta perfettamente in linea con quelli espressi dall'O.M.I.:

- Magazzini/depositi in stato conservativo normale: min € 250 - max € 350.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale interna	49,00	€ 300,00	€ 14.700,00
Superficie murature perimetrali	7,00	€ 300,00	€ 2.100,00
Superficie area corte esterna	1,18	€ 300,00	€ 354,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.154,00
Valore corpo			€ 17.154,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.154,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.154,00

C - Deposito piano seminterrato. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.362,50.

Con riferimento al criterio ed al procedimento estimativo già descritto per il precedente corpo A (per il quale lo scrivente ha determinato un valore unitario pari a € 750 a mq), ed ai coefficienti mercantili relativi al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha determinato il più probabile valore di mercato del corpo in esame, acquisendo un valore unitario pari al 25% di quello del corpo principale A, ottenendo un valore di 187,50 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale	9,80	€ 187,50	€ 1.837,50
Superficie muri perimetrali	2,80	€ 187,50	€ 525,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.362,50
Valore corpo			€ 2.362,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.362,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.362,50

D - Deposito piano seminterrato. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.821,88.

Con riferimento al criterio ed al procedimento estimativo già descritto per il precedente corpo A (per il quale lo scrivente ha determinato un valore unitario pari a € 750 a mq), ed ai coefficienti mercantili relativi al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha determinato il più probabile valore di mercato del corpo in esame, acquisendo un valore unitario pari al 25% di quello del corpo principale A, ottenendo un valore di 187,50 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale	40,50	€ 187,50	€ 7.593,75
Superficie muri perimetrali	6,55	€ 187,50	€ 1.228,13
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.821,88
Valore corpo			€ 8.821,88
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.821,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.821,88

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento piano primo	Abitazione di tipo economico [A3]	128,30	€ 86.602,50	€ 86.602,50
B - Deposito piano terra	Magazzini e locali di deposito [C2]	57,18	€ 17.154,00	€ 17.154,00
C - Deposito piano seminterrato	Magazzini e locali di deposito [C2]	12,60	€ 2.362,50	€ 2.362,50
D - Deposito piano seminterrato	Magazzini e locali di deposito [C2]	47,05	€ 8.821,88	€ 8.821,88

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 16.000,00

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: **€98.940,88**

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:**QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Identificativo corpo: A - Appartamento piano primo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: B - Deposito piano terra.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: C - Deposito piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: D - Deposito piano seminterrato.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Gabriele D'Annunzio 8/10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Beni in **Montescaglioso (MT)**
Località/Frazione
Corso della Repubblica 23

Lotto: 003 - Locale deposito

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 processuale risulta depositata certificazione notarile sostitutiva redatta dall'Avv. Sergio Cappel-
li, notaio in Bisignano, datata 13.04.2021. In tale certificazione viene riportata, per l'immobile pignorato in
oggetto, l'analisi delle risultanze delle visure catastali, l'analisi della provenienza e quella delle formalità. Ad
integrazione, lo scrivente ha provveduto ad effettuare apposite ispezioni ipotecarie per immobile, che si al-
lega alla presente.

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

Dalla certificazione notarile non si è avuta evidenza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità relativa
alla denuncia di successione n. Rep. 728/170 trascritta ai nn. 1647/1410 il a favore di per 1/3 bene
personale, per 1/3 bene personale e per 1/3 bene personale e contro . Dalla ispezione ipotecaria eseguita
dallo scrivente, in data 28.02.2023, risultano presenti due note di trascrizione successive alla certificazione
notarile, le quali attestano l'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita della suddetta eredità (nota R.G.
e R.P. del e nota R.G e R.P. del). A seguito di detta

trascrizione di accettazione di eredità risulta quindi possibile asserire la continuità delle trascrizioni
ventennali. Si rileva, tuttavia, che i be-ni in oggetto provengono in capo all'esecutato in forza di atto di
donazione Repertorio n. del (si veda apposita sezione della presente). E' pertanto importante
evidenziare che non risulta, ad oggi, de-corso il termine ventennale utile a garantire l'acquisto da possibili
azioni revocatorie.

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

Identificativo corpo: A - Locale deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Corso della Repubblica 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - - Residenza attuale: - - Stato Civile:

Coniugato - Regi-me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nato a Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 21, particella 656, subalterno 10,
indirizzo CORSO DELLA REPUBBLICA n. 23, piano T, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe
8, consistenza 15 mq, rendita € 48,03

Derivante da: Atto del 26/07/2005 Pubblico ufficiale CASINO MICHELE ARC Sede MATERA (MT)
Repertorio n. 123962 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione n. 343 registrato in data 03/08/2005

- DONAZIONE Voltura n. 7263.2/2005 - Pratica n. MT0051668 in atti dal 05/08/2005

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: A Nord-Est confine con Corso della Repubblica; A Ovest e Nord-Ovest con altra unità immobiliare di terzi; A Sud e Sud-Ovest con altra unità immobiliare di terzi; A Est e Sud-Est con altra unità immobiliare di terzi;

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene risulta congruente, per consistenza, toponomastica, intestazione e destinazione d'uso, con quanto riportato nella visura catastale. Lo scrivente rileva che il bene non risulta munito di planimetria catastale, infatti interrogando il sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso indica la dicitura "*planimetria non rilasciabile - planimetria non abbinata*". Lo scrivente non ha pertanto potuto eseguire ulteriori indagini circa la rispondenza planimetrica del bene.

Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa per presentazione di planimetria mancante

Descrizione delle opere da sanare: Occorre incaricare un tecnico abilitato che proceda con le dovute operazioni di rilievo del bene e di presentazione della planimetria catastale mancante a mezzo di procedura telematica Docfa.

Spese tecniche per affidamento incarico: € 400,00

Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Assenza di planimetria catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in esame è costituito da un modesto locale ad uso deposito sito nel centro storico del comune di Montescaglioso, precisamente lungo il corso principale del paese, ovvero Corso della Repubblica

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici pubblici (Buona), Attività commerciali di vario tipo (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe:Residenziali, commerciali, turistiche

Importanti centri limitrofi: Matera (20 km).

Attrazioni paesaggistiche:Non specificato

Attrazioni storiche:Abbazia di Montescaglioso; Centro Storico..

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A - Locale deposito**

Il bene in oggetto è un locale ad uso deposito sito al piano terra di un fabbricato di maggiore estensione su due livelli (piano terra e primo). Il locale ha accesso diretto da strada e si trova ad una quota di circa 40 cm inferiore a quest'ultima. Accedendo al locale si percorre una prima porzione di ingresso di superficie indicativa pari a mq 2,55 ove è presente una piccola nicchia nella muratura destra per poi raggiungere il vano

principale, di forma rettangolare e di superficie pari all'incirca a mq 9,15. Tale vano possiede una copertura costituita da una porzione di volta a botte che rende l'altezza interna variabile da un minimo di m 1,55 ad un massimo, al colmo, di m 2,50. Il locale è privo di finestre, ma riceve aria e luce esclusivamente dalla porta di ingresso. Il bene, inoltre, risulta debitamente intonacato e munito di pavimentazione in mattonelle di gres. Risulta presente, infine, un impianto elettrico sottotraccia, mentre risultano assenti i servizi igienici.

1. Quota e tipologia del diritto Residenza alla data del pignoramento: -Stato Civile: Coniugato - Regime
1/1 di- Piena proprietà Cod. Fiscale: - Patrimoniale:
so - Residenza attuale: Separazione dei beni - Data
Matrimonio: Eventuali comproprietari: **Piena proprietà**
Nessuno Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato
Data Matrimonio:

Superficie complessiva di circa mq **20,80**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: non noto

L'edificio è stato ristrutturato nel: in tempi recenti

ha un'altezza utile interna di circa m. 1,50 (min) - 2,50 (max)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (terra e primo) e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il bene si trova in uno stato di manutenzione mediocre/sufficiente, sebbene il prolungato inutilizzo ne stia comportando un relativo deperimento.





**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
---------------------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: Muratura in blocchi di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in gres procellanato 30x30 condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: lamierino metallico con specchiature in vetro e legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da sostituire

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità
-----------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente realizzato non più di 20 anni fa.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Millesimi di proprietà:No.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO - No.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**No.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:**L'immobile è esente dagli obblighi di certificazione energetica.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** A - Locale deposito.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Corso della Repubblica 23****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - - Residenza attuale: , - - Stato Civile:

Coniugato - Regi-me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nato a Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 21, particella 656, subalterno 10, indirizzo n. , categoria C/2, classe 8, consistenza 15 mq, rendita € 48,03

Derivante da: Atto del 26/07/2005 Pubblico ufficiale CASINO MICHELE ARC Sede MATERA (MT) Repertorio n. 123962 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione n. 343 registrato in data 03/08/2005 - DONAZIONE Voltura n. - Pratica n

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: A Nord-Est confine con Corso della Repubblica;A Ovest e Nord-Ovest con altra unità immobiliare di terzi;A Sud e Sud-Ovest con altra unità immobiliare di terzi;A Est e Sud-Est con altra unità immobiliare di terzi;

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene risulta congruente, per consistenza, toponomastica, intestazione e destinazione d'uso, con quanto riportato nella visura catastale. Lo scrivente rileva che il bene non risulta munito di planimetria catastale, infatti interrogando il sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso indica la dicitura "*planimetria non rilasciabile - planimetria non abbinata*". Lo scrivente non ha pertanto potuto eseguire ulteriori indagini circa la rispondenza planimetrica del bene.

Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa per presentazione di planimetria mancante

Descrizione delle opere da sanare: Occorre incaricare un tecnico abilitato che proceda con le dovute operazioni di rilievo del bene e di presentazione della planimetria catastale mancante a mezzo di procedura telematica Docfa.

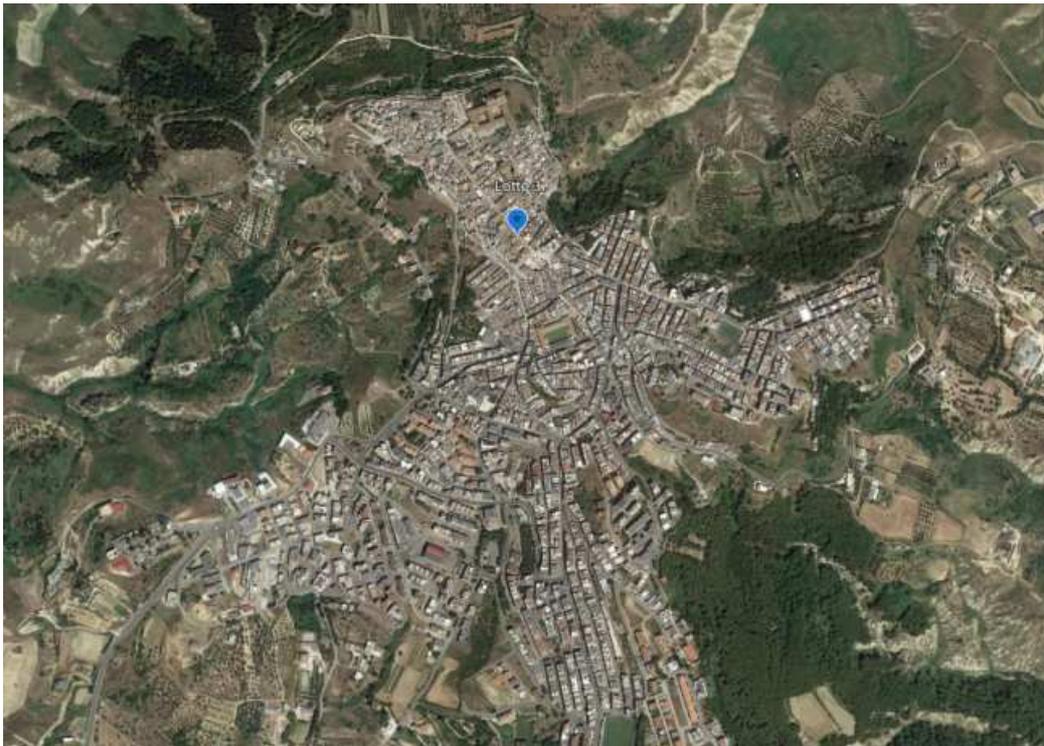
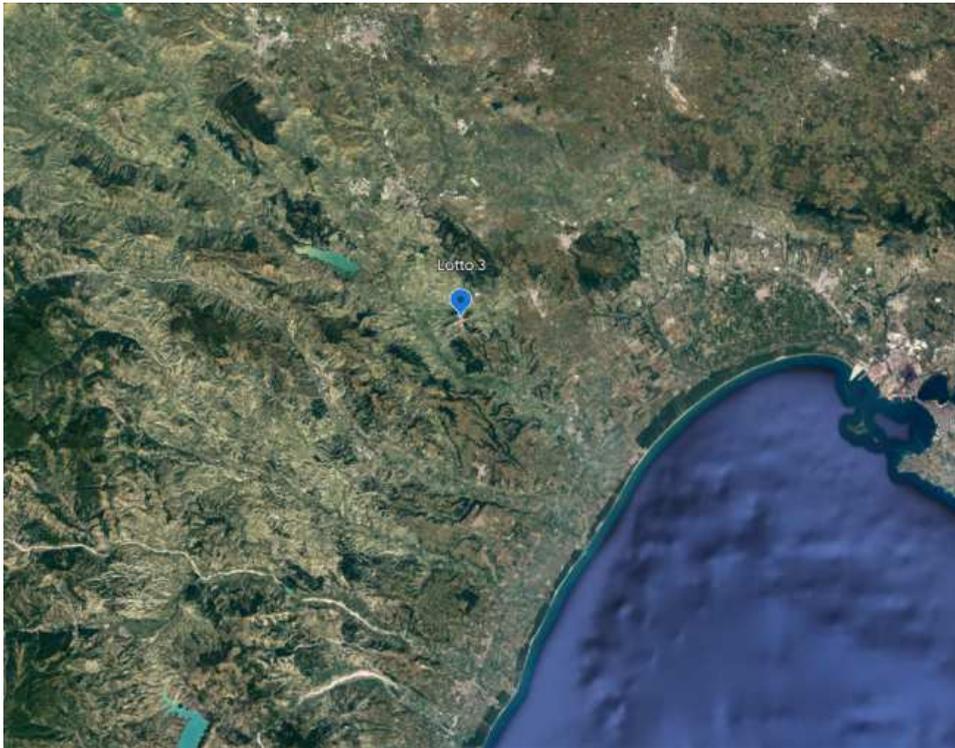
Spese tecniche per affidamento incarico: € 400,00

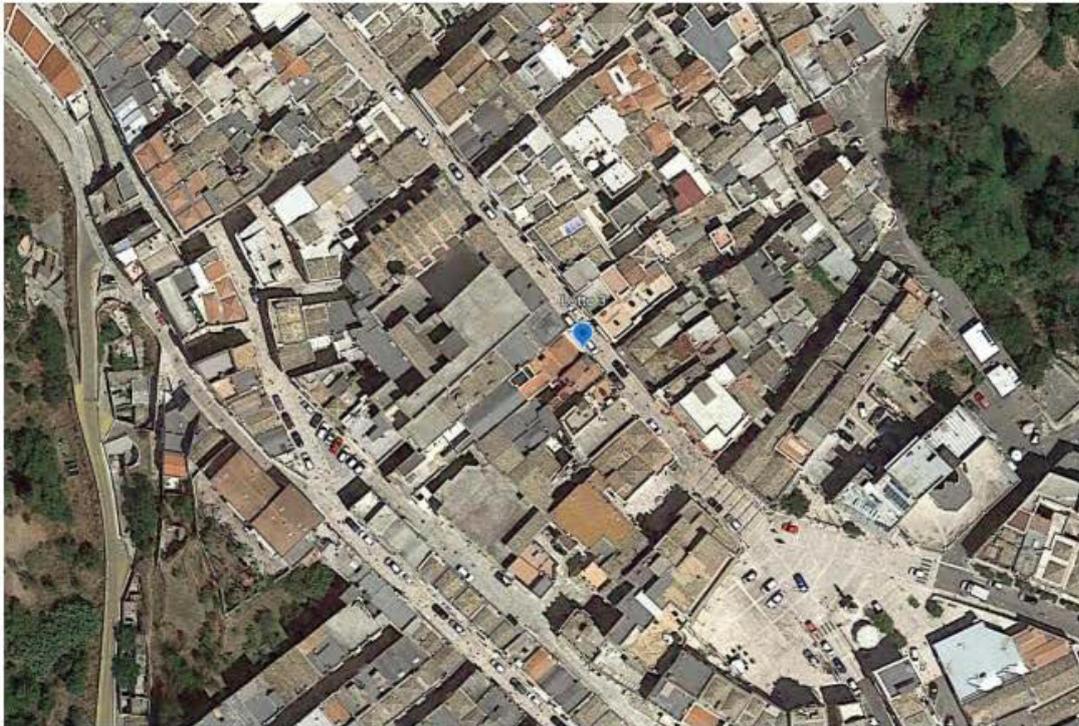
Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Assenza di planimetria catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.





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

CORPO: A - LOCALE DEPOSITO

Dati catastali: _____ (CF _____ nato a _____ il _____
Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 21, particella 656, subalterno 10, indirizzo CORSO DELLA REPUBBLICA n. 23, piano T, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 8, consistenza 15 mq, rendita € 48,03

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di _____ - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Assenza di planimetria catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: ALTRO. Si rimanda ai rilievi riportati nella sezione "Edilizia".

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

Titolare/Proprietario: _____ proprietario/i ante ventennio al 05/10/1999. In forza di Atto pregresso, non noto.

Titolare/Proprietario: (1/3); (1/3);

(1/3); dal 05/10/1999 al 26/07/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UR Matera, in data , ai nn. 728/170; trascritto a Matera, in data , ai nn. 1647/1410.

Titolare/Proprietario: dal 26/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Casino Michele Arcangelo, in data 26/07/2005, ai nn. 123962; trascritto a Matera, in data 04/08/2005, ai nn. 6964/4770.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In occasione di opportuno accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Montescaglioso nessun titolo edilizio, riferito al bene in esame, è stato reperito. Lo scrivente tuttavia precisa che il fabbricato in cui è sita l'unità in oggetto risulta risalente a periodi di molto precedenti a qualsivoglia norma urbanistica, come anche attestato dai pertinenti elaborati del vigente Regolamento Urbanistico, ove il fabbricato in oggetto è indicato come appartenente a quella porzione del centro storico edificata in data anteriore al 1743. Occorre tuttavia rilevare che l'immobile è stato oggetto, in tempi recenti, di alcuni interventi di straordinaria manutenzione consistenti nella realizzazione di intonaci, tinteggiature, pavimenti e nella installazione di un impianto elettrico sottotraccia. Tali interventi, tuttavia, risultano non essere stati oggetto di alcuni titolo giustificativo e, pertanto, risulta necessario provvedere alla loro regolarizzazione.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 D.P.R. 380/01.

Descrizione delle opere da sanare: Trattandosi di immobile sito in centro storico e sotto tutela paesistica, lo scrivente ritiene opportuno procedere alla regolarizzazione degli interventi eseguito in assenza di titolo, ricorrendo allo strumento dell'accertamento di conformità previsto dall'art. 37 del D.P.R. 380/01, il quale prevede che nel caso in cui sia rispettato il principio della "doppia conformità", risulta possibile "sanare" le opere illegittime presentando opportuna pratica, soggetto al pagamento di una sanzione di importo minimo pari a € 516,00.

Accertamento di conformità ex art. 37 - Affidamento incarico a tecnico abilitato: € 1.000,00

Accertamento di conformità ex art. 37 - Sanzione: € 516,00

Accertamento di conformità ex art. 37 - diritti di segreteria: € 50,00

Oneri Totali: € 1.566,00

Note: Le ipotesi dallo scrivente fatte circa l'iter di regolarizzazione delle difformità rilevate, e la conseguente stima dei costi, devono intendersi come indicative, in quanto soggette ad una pluralità di fattori esterni (importo delle sanzioni a discrezione dell'Ente, così come la parcella del tecnico da incaricare, norme e regolamenti locali, etc.). L'effettivo iter di regolarizzazione, ed i relativi costi, può quindi essere determinato esclusivamente a seguito di più approfondite indagini da affidare a tecnico abilitato e attraverso il confronto diretto con gli Enti preposti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	Zona A - Antica formazione - Regime della Conservazione - Costruzioni anteriori al 1743 di classe R1 (interventi di mantenimento).
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 6 - 6.1 - 6.2 - 6.3 delle N.T.A. Stralcio art. 6.2 lett. b: "Gli edifici e le aree di pregio, che presentano caratteri di tipicità e di conservazione tali da meritare una conservazione, indicate nei grafici con il simbolo "R1" sono soggetti al mantenimento con la possibilità di eseguire gli interventi di seguito descritti. In caso di grave degrado fisico è consentita la sostituzione di parte degli elementi strutturali orizzontali mediante tecniche e materiali diversi da quelli esistenti o tradizionali. Sono esclusi da questi interventi di sostituzione i solai voltati. In questi edifici non sono consentiti interventi di ampliamento della consistenza attuale e debbono essere demolite le superfetazioni che non risultino essere il portato significativo e consolidato della stratificazione storica dell'edificio. Frazionamenti ed accorpamenti che comportino la variazione del numero delle unità immobiliari sono consentiti a condizione che gli interventi conseguenti prevedano il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici. Stralcio art. 6.3: "Le destinazioni d'uso ammesse, fermo restando le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, devono tendere ad incentivare un uso corretto del patrimonio esistente, garantendo la permanenza delle funzioni residenziali integrate con le altre compatibili, tendendo al miglioramento delle condizioni di vivibilità del centro storico. Sono ammesse le seguenti utilizzazioni: - residenziale; - direzionale; - artigianale di servizio ed artistico; - commerciale; - turistico-ricettivo; - pubbliche o di interesse pubblico, con esclusione di tutte le utilizzazioni incompatibili con il valore storico-architettonico degli edifici. Sono compatibili con un processo di riqualificazione e valorizzazione del centro storico e quindi consentiti l'apertura di esercizi commerciali legate al turismo, in deroga al piano commerciale. E' consentito, altresì, l'insediamento di un intervento unitario per la realizzazione di un comparto commerciale.</p>

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il bene è situato in una zona soggetta al regime della Conservazione, ove sono consentiti esclusivamente interventi volti al mantenimento.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il bene è situato in zona sottoposta a tutela paesistica con dichiarazione di notevole interesse pubblico. Legge 1497/39 e D.M. 13/02/1968.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: SI rimanda ai rilievi riportati nella sezione "Edilizia".

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

Note: Alla data del sopralluogo (17.01.2023) lo scrivente ha rilevato che il bene risulta libero e non utilizzato, ma nella piena disponibilità del debitore. Lo scrivente aveva comunque provveduto, in data 07.11.2022, a fare richiesta alla competente Agenzia delle Entrate, mezzo pec, per appurare la presenza di eventuali contratti registrati di locazione, comodato, etc. inerenti il bene in oggetto, ottenendo risposta negativa in tal senso.

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 concess. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate contro ; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 63861,10; Importo capitale: € 31930,55; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 19/12/2019 ai nn. 1897/6719; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2019 ai nn. 11172/1513

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI contro ; Derivante da: Atto giudiziario UNEP Tribunale di Matera; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 22/02/2021 ai nn. 203 iscritto/trascritto a Matera in data 16/03/2021 ai nn. 2253/1830;

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:

No.

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

Il bene è situato in zona sottoposta a tutela paesistica con dichiarazione di notevole interesse pubblico. Legge 1497/39 e D.M. 13/02/1968. Il bene proviene in capo all'esecutato in forza di atto di donazione Repertorio n.123962 del 2005 (si veda apposita sezione della presente). E' pertanto importante evidenziare che non risulta, ad oggi, decorso il termine ventennale utile a garantire l'acquisto da possibili azioni revocatorie.

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: No..

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: No.. No.

Avvertenze ulteriori: No.

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

La consistenza viene computata sulla base della superficie commerciale, intesa come superficie lorda (comprensiva di divisori interni e muri perimetrali esterni, questi ultimi considerati al 50% se in comunione) convenzionale ponderata sulla base di appositi indici mercantili. In generale la norma di riferimento è la UNI 10750:2005 la quale, sebbene sostituita dalla più recente UNI EN 15733/2011, fornisce un criterio di calcolo tecnicamente ancora valido. Nel caso in esame lo scrivente ha adottato una metodologia di calcolo analoga, così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Tale metodologia definisce un dettagliato set di coefficienti di ponderazione in relazione al singolo elemento di superficie da computare, in funzione principalmente della destinazione d'uso e delle caratteristiche tipologiche e funzionali. Tale set di coefficienti è definito sulla base di tre macro-categorie: a) superfici principali; b) superfici di ornamento; c) superfici accessorie. Il calcolo delle superfici è avvenuto sulla base di un rilievo geometrico direttamente svolto dallo scrivente sulla scorta di planimetria catastale precedentemente estratta e con l'ausilio di apposita strumentazione (metro a stecca, distanziometro laser, rullina).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	sup lorda di pavimento	15,50	1,00	15,50
Superficie pareti perimetrali	sup lorda di pavimento	5,30	1,00	5,30
		20,80		20,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2022

Zona: Montescaglioso

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max(€/mq): 450

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

Il criterio estimativo adottato è quello del valore di mercato, ovvero del valore che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita. Rappresenta l'equivalenza tra l'utilità del bene e quello di una quantità di moneta ed è funzione delle curve di domanda ed offerta. Secondo l'International Valuation Standard – I.V.S. rappresenta “la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato,

dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione”.

La stima del valore di mercato può essere fatta sulla base di diverse metodologie estimative, la scelta delle quali dipende dal perito in funzione delle caratteristiche del mercato e del bene in esame. I vari metodi estimativi possono essere di tipo diretto (in presenza di un mercato che fornisce un adeguato campione di immobili “comparabili”), quale il metodo del confronto di mercato, oppure di tipo indiretto, nel caso non si abbia a disposizione un sufficiente campione di prezzi noti, come ad esempio il metodo dei costi o il metodo finanziario. In tale sede lo scrivente ha adottato una metodologia di tipo diretto, basato quindi sul confronto di mercato. Quest’ultimo a sua volta può declinarsi in una serie di procedimenti estimativi, di differente affidabilità e precisione, tra i quali lo scrivente ha adottato quello sintetico-comparativo, basato su fonti dirette e certe (atti di compravendita avvenuti di recente nel segmento di mercato del subject). Esclusivamente ai fini di una verifica sommaria dei valori ottenuti con tale procedimento, lo scrivente ha inoltre effettuato una comparazione con i valori forniti dalle quotazioni immobiliari dell’O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) e da altri Osservatori, nonché dai prezzi di offerta reperiti presso agenzie immobiliari operanti nella zona in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montescaglioso (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti nella zona in esame; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (O.M.I.). Borsino Immobiliare;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori O.M.I.:

Magazzini - 375,00 €/mq (stato conservativo normale)

Negozi - 550,00 €/mq (stato conservativo normale)

Altre fonti di informazione: Atti di compravendita di immobili comparabili reperiti da appositi siti internet di settore; Operatori professionali operanti in zona (tecnici e mediatori immobiliari).

8.3 Valutazione corpi:

A - Locale deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.656,00.

Analizzando lo specifico segmento di mercato lo scrivente ha reperito n. 3 atti di compravendita di comparabili aventi caratteristiche analoghe al subject:

- Atto n. 1139674 del Giugno 2021: n. depositi C/2 in Corso della Repubblica 67/69 rispettivamente di 14 e 16 mq. Prezzo € 16.500,00;

- Atto n. 520342 del Dicembre 2019: n. 1 deposito C/2 di 26 mq sito in Via San Nicola. Prezzo € 6.993,00;

- Atto n. 1929062 del Febbraio 2023: n. 1 deposito commerciale C/2 in via Sant’Agostino 7 di mq 31. Prezzo: € 6.454,00.

Analizzando quindi le caratteristiche estrinseche (posizionali) ed intrinseche (stato di manutenzione, conformazione, dotazioni, etc.) dei beni comparabili e del bene oggetto di stima, lo scrivente ha ritenuto congruo assumere un valore unitario pari a 320,00 €/mq. Tale valore trova conforto nelle quotazioni espresse dall'Agenzia delle Entrate - O.M.I.:
Sem. 2 Anno 2022 Zona Centrale - Magazzini in stato conservativo normale:
min € 300,00 - max € 450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale	15,50	€ 320,00	€ 4.960,00
Superficie pareti perimetrali	5,30	€ 320,00	€ 1.696,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.656,00
Valore corpo			€ 6.656,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.656,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.656,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – Locale deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	20,80	€ 6.656,00	€ 6.656,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.016,00

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: **€4.640,00**

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

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

Identificativo corpo: A - Locale deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Corso della Repubblica 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

so - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Beni in Montescaglioso (MT)
Località/Frazione **Località San Vito**

Lotto: 004 - Abitazione rurale

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 processuale risulta depositata certificazione notarile sostitutiva redatta dall'Avv. Sergio Cappelletti, notaio in Bisignano, datata 13.04.2021. In tale certificazione viene riportata, per l'immobile pignorato in oggetto, l'analisi delle risultanze delle visure catastali, l'analisi della provenienza e quella delle formalità. Ad integrazione, lo scrivente ha provveduto ad effettuare apposite ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto, che si allegano alla presente.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Lo scrivente ritiene che il principio della continuità delle trascrizioni per il bene in esame potrebbe non essere rispettato, a causa delle considerazioni che seguono. Come già rilevato dal custode giudiziario, Avv. Immacolata Nicoletti, il cespite risulta trasferito all'esecutato, per la quota di 1/2, in virtù di atto di donazione trascritto ai nn. - atto pubblico per Notaio Casino Michele Arcangelo di Matera del 26

luglio 2005 - contro . Agli stessi il cespite era pervenuto, per la quota di 1/2 ciascuno, da , con donazione accettata e trascritta ai nn. in data - atto pub-

blico per Notaio Casino Michele Arcangelo di Matera del 4 dicembre 1997. A il bene risulta assegnato per l'intero a seguito di atto di divisione trascritto ai nn. 4219/3668 in data 20.06.1995 - atto pubblico per Notaio Angelo Disabato di Matera del 26 maggio 1995 - contro i comproprietari . In considerazione del-

la natura della divisione, la proprietà esclusiva dei beni assegnati ai dividendi non rappresenta il risultato di un trasferimento delle quote indivise degli altri comunisti, ma si considera acquisita sin dal momento in cui la comunione è sorta. Ne consegue che l'atto di divisione non può ritenersi idoneo titolo di provenienza, essendo necessaria l'acquisizione dell'atto che ha generato la comunione. Per completezza lo scrivente rileva, inoltre, quanto segue. In relazione al già citato atto di donazione per Notaio Casino Michele Arcangelo di Matera del 26.07.2005, trascritto ai nn. 6963/4769 in data 4.08.2005, lo scrivente rileva che nella ispezione ipotecaria per immobile su catasto fabbricati, non risulta riportata la suddetta trascrizione. Lo scrivente ha quindi eseguito una ispezione per soggetto ed una per immobile al catasto terreni, ove la suddetta trascrizione risulta invece presente. A conferma lo scrivente ha, in aggiunta, estratto copia della relativa nota di trascrizione, da cui in effetti si evince la presenza del bene in oggetto tra l'elenco degli immobili (unità negoziali). La trascrizione del suddetto atto, in sintesi, risulta presente sull'ispezione per soggetto e su quella per immobile al catasto terreni, ma non su quella per immobile al catasto fabbricati. Si rileva, infine, che i beni in oggetto provengono in capo all'esecutato in forza di atto di donazione Repertorio n del (si veda apposita sezione della presente). E' pertanto importante evidenziare che non risulta, ad oggi, decorso il termine ventennale utile a garantire l'acquisto da possibili azioni revocatorie.

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

Identificativo corpo: A - Abitazione zona agricola.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località San Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regi-

me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, a meno di quanto già argomentato in relazione alla continuità delle trascrizioni.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:) il

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 71, particella 5, subalterno 9, indirizzo Località San Vito snc, piano T-1, comune Montescaglioso, categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, superficie 62 mq, rendita € 82,43

Derivante da: (ALTRE) del 29/11/2012 Pratica n. MT0177550 in atti dal 29/11/2012 AFFERENTE AD ALTRA UNITA' IMMOB. (n. 3488.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il bene è sito all'interno di un fabbricato rurale storico di maggiore consistenza, di cui ne occupa una modesta parte (al piano terra e al piano primo). A Nord confina con vano scala, bene comune, identificato con il sub. 4; A Ovest confina con il precedente sub 4 e con altra u.i. (sub 1); A Est confina con altre u.i. di terzi (sub 3 al piano terra e sub 2 al piano primo); A Sud confine con area esterna comune.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha eseguito un dettagliato raffronto tra lo stato di fatto rilevato in loco e quanto rappresentato e riportato negli atti catastali. La ricostruzione grafica del bene corrisponde quasi perfettamente con quanto rappresentato sulla planimetria catastale, a meno di alcune differenze nelle altezze interne e nella mancata rappresentazione grafica di una porta di collegamento tra bagno a piano primo e vano scala comune (sub. 4 - bcnc). Si rileva inoltre che la consistenza indicata in visura (2 vani) risulta non congruente con quella effettiva (pari almeno a vani 2,5) e che l'immobile non possieda le caratteristiche minime compatibili con l'uso abitativo, come invece risulta essere, essendo accatastata in categoria A/4 (abitazione popolare). Lo scrivente ritiene utile evidenziare, inoltre, quanto di seguito esposto. Precedentemente alla data del 29.11.2012 l'unità immobiliare risultava suddivisa in due distinti subalterni: il 9 a piano terra ed il 12 al piano primo, collegati da una scala interna (sub 4 - bcnc), comune oltre che ai due precedenti sub, anche al subalterno 2 (di terzi). In data 29.11.2012 le due unità vengono fuse nell'unico subalterno 9, senza che vi sia stata una esplicita pratica di fusione immobiliare, non essendo citata alcuna pratica di tale natura nella visura catastale. A parere dello scrivente tale accorpamento, oltre a non avere esplicita evidenza negli atti ufficiali, risulta di dubbia legittimità, in quanto l'Agenzia delle Entrate vieta l'accorpamento di unità immobiliari che abbiano autonomia funzionale e reddituale e che non siano contigui ed appartenenti alla medesima proprietà. Le due precedenti unità, infatti, sebbene adiacenti in senso verticale (sono poste l'una sull'altra), risultano avere accessi separati ed indipendenti (il piano terra è accessibile direttamente dall'esterno, mentre il piano primo attraverso il vano scala comune (sub. 4)). Le due unità, quindi, sono internamente collegate ma solo attraverso un bene comune non censibile. Tale situazione, a parere dello scrivente, necessiterebbe di maggiori approfondimenti con probabile necessità di ricostituire la precedente identificazione catastale, costituita da due distinte unità.

Regolarizzabili mediante: Risulta consigliabile affidare incarico a tecnico abilitato al fine di approfondire tale situazione ed eventualmente procedere con l'opportuna pratica Docfa di frazionamento.

Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento del subalterno 9 in modo da ricostituire le due

unità immobiliari precedentemente esistenti, avendo queste accessi indipendenti ed essendo collegate da un bene comune non censibile e non da un collegamento interno in proprietà esclusiva.

Affidamento incarico a tecnico abilitato: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si consiglia di approfondire, con l'ausilio di un tecnico abilitato, l'eventuale necessità di un frazionamento tra i due piano dell'unità immobiliare.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto in esame è una abitazione rurale sita all'interno di un fabbricato storico di maggiore consistenza situato in località San Vito, in agro di Montescaglioso. Trattasi di una zona agricola sita a circa 15 km dal centro urbano, percorribili in circa 20 minuti di auto attraverso la S.S. 175 ed un tratto della S.P. 211. Il bene si trova a soli 10 km dal centro urbano di Bernalda ed è sito in prossimità di una azienda agricola e vinicola di media importanza.

Caratteristiche zona: Zona rurale, esterna al centro abitato normale

Area urbanistica: agricola a traffico Quasi assente, date le caratteristiche della zona. con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e boschive

Importanti centri limitrofi: Matera (30 km); Montescaglioso (15 km); Bernalda (10 km)..

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - Abitazione zona agricola**

Trattasi di una abitazione rurale posta su due livelli (piano terra e primo) inserita all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza. Quest'ultimo risulta essere un edificio storico (da indagini eseguite sarebbe una ex tenuta di caccia dei principi Ruffo, risalente alla fine del 1800) sito a sua volta in un contesto agricolo ove sorge, nelle immediate adiacenze, una azienda agricola di notevoli dimensioni, composta da svariati fabbricati rurali e da un capannone di più recente fattura.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con orizzontamenti costituiti da volte a botte ed a crociera, oltre ad alcune porzioni (realizzate in epoche più recenti) aventi solai piani, probabilmente in latero-cemento. L'unità immobiliare possiede, al piano terra, un accesso diretto dalla corte esterna. Da tale porta si accede alla zona giorno, ambiente unico di circa 22 mq, ove è presente la cucina/soggiorno. Il piano primo risulta invece accessibile dal vano scala comune (bene comune non censibile - sub 4), quindi i due livelli non risultano intercomunicanti in maniera autonoma ed indipendente. Al suddetto piano primo è presente un ingresso ed un disimpegno, alla destra del quale vi è un bagno e alla sinistra una camera di circa mq 17, suddivisa dal disimpegno a mezzo di una parete non a tutta altezza. Il bene possiede un impianto elettrico sottotraccia, la cui fornitura è però dismessa da anni. E' presente anche la rete di adduzione idrica (da acquedotto rurale), mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene in maniera non definibile e non legittima, non essendo presente né la rete pubblica fognaria, né una fossa biologica. L'immobile, infine, è privo di impianto di riscaldamento essendo presente solamente un caminetto a legna al piano terra. Lo stato di manutenzione generale è molto carente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

so - Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **71,87**

E' posto al piano: Terra (cucina/soggiorno) - Primo (camera e bagno)

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente alla fine del 1800.

ha un'altezza utile interna di circa m. min 1,40 max 4,15 (piano terra); min 2,50 max 4,75 (piano primo)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il bene si presenta in cattivo stato di manutenzione. Gli intonaci esterni (rifatti in tempi recenti) risultano quasi completamente degradati e distaccati dalla parete. Componenti e finiture sono vetusti e in cattivo stato, così come i serramenti, interni ed esterni. Le dotazioni impiantistiche sono scarse ed in pessimo stato. Il bene, inoltre, è soggetto a fenomeni di infiltrazione meteorica, visibile per la presenza di diffuse macchie di umidità e di efflorescenze in alcuni punti del bene. Non risultano invece presenti fenomeni di degrado statico o problematiche evidenti di natura strutturale.





**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
---------------------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: A battente e doppia anta materiale: PVC protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da sostituire
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da sostituire
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: mattonelle 20x40 condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Piano terra
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in gres porcellanato 45x45 condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Camera piano primo
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: Vano scala
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: Legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da sostituire Note: E' presente un doppio infisso in pvc con specchiature vetrate, di mediocri condizioni.
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle ceramiche condizioni: scarse
Scale	posizione: interna, a rampa unica rivestimento: marmette di cemento condizioni: da ristrutturare

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete rurale rete di distribuzione: non noto condizioni: scarse conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Indicativamente negli anni '90.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico è alimentato da rete pubblica, ma la fornitura risulta non attiva da anni.

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Non risultano millesimi di parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'immobile non è dotato di un attestato di prestazione energetica in corso di validità.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

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

Identificativo corpo: A - Abitazione zona agricola.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località San Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

- Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regi-

me Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, a meno di quanto già argomentato in relazione alla continuità delle trascrizioni.

Note: Si rimanda alla visione dell'Estratto per riassunto degli atti di matrimonio, allegato alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:) il

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 71, particella 5, subalterno 9, indirizzo Località San Vito snc, piano T-1, comune Montescaglioso, categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, superficie 62 mq, rendita € 82,43

Derivante da: (ALTRE) del 29/11/2012 Pratica n. MT0177550 in atti dal 29/11/2012 AFFERENTE AD ALTRA UNITA' IMMOB. (n. 3488.1/2012)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il bene è sito all'interno di un fabbricato rurale storico di maggiore consistenza, di cui ne occupa una modesta parte (al piano terra e al piano primo). A Nord confina con vano scala, bene comune, identificato con il sub. 4; A Ovest confina con il precedente sub 4 e con altra u.i. (sub 1); A Est confina con altre u.i. di terzi (sub 3 al piano terra e sub 2 al piano primo); A Sud confine con area esterna comune.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha eseguito un dettagliato raffronto tra lo stato di fatto rilevato in loco e quanto rappresentato e riportato negli atti catastali. La ricostruzione grafica del bene corrisponde quasi perfettamente con quanto rappresentato sulla planimetria catastale, a meno di alcune differenze nelle altezze interne e nella mancata rappresentazione grafica di una porta di collegamento tra bagno a piano primo e vano scala comune (sub. 4 - bcnc). Si rileva inoltre che la consistenza indicata in visura (2 vani) risulta non congruente con quella effettiva (pari almeno a vani 2,5) e che l'immobile non possiede le caratteristiche minime compati-

bili con l'uso abitativo, come invece risulta essere, essendo accatastata in categoria A/4 (abitazione popolare).Lo scrivente ritiene utile evidenziare, inoltre, quanto di seguito esposto. Precedentemente alla data del 29.11.2012 l'unità immobiliare risultava suddivisa in due distinti subalterni: il 9 a piano terra ed il 12 al piano primo, collegati da una scala interna (sub 4 - bcnc), comune oltre che ai due precedenti sub, anche al subalterno 2 (di terzi). In data 29.11.2012 le due unità vengono fuse nell'unico subalterno 9, senza che vi sia stata una esplicita pratica di fusione immobiliare, non essendo citata alcuna pratica di tale natura nella visura catastale. A parere dello scrivente tale accorpamento, oltre a non avere esplicita evidenza negli atti ufficiali, risulta di dubbia legittimità, in quanto l'Agenzia delle Entrate vieta l'accorpamento di unità immobiliari che abbiano autonomia funzionale e reddituale e che non siano contigui ed appartenenti alla medesima proprietà. Le due precedenti unità, infatti, sebbene adiacenti in senso verticale (sono poste l'una sull'altra), risultano avere accessi separati ed indipendenti (il piano terra è accessibile direttamente dall'esterno, mentre il piano primo attraverso il vano scala comune (sub. 4). Le due unità, quindi, sono internamente collegate ma solo attraverso un bene comune non censibile. Tale situazione, a parere dello scrivente, necessiterebbe di maggiori approfondimenti con probabile necessità di ricostituire la precedente identificazione catastale, costituita da due distinte unità.

Regolarizzabili mediante: Risulta consigliabile affidare incarico a tecnico abilitato al fine di approfondire tale situazione ed eventualmente procedere con l'opportuna pratica Docfa di frazionamento.

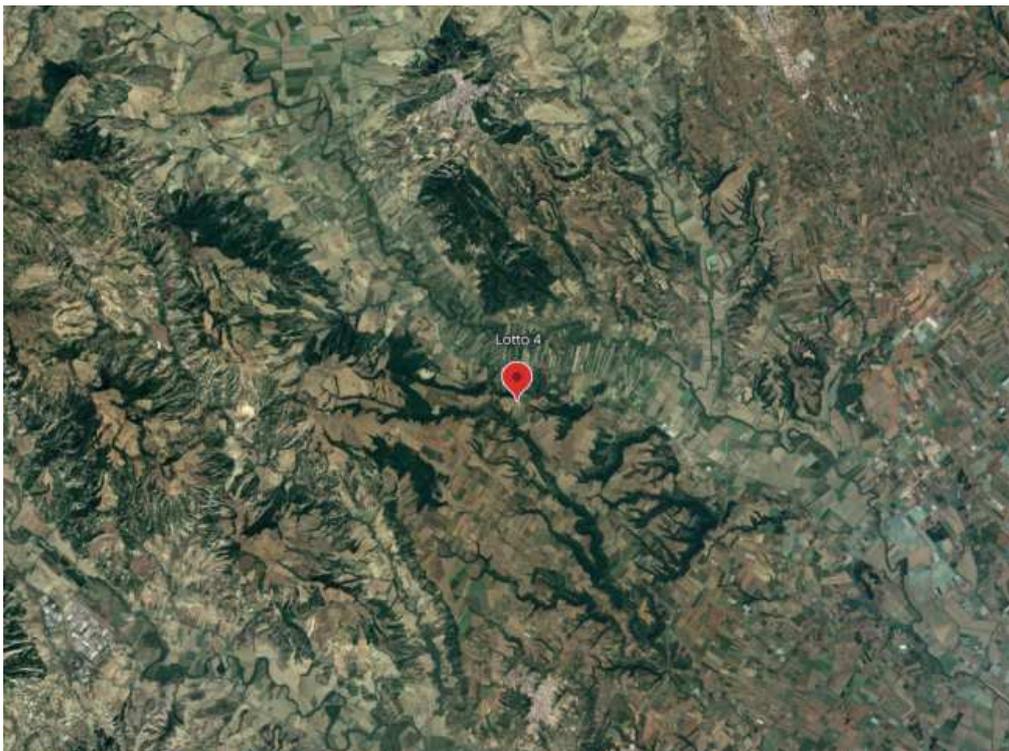
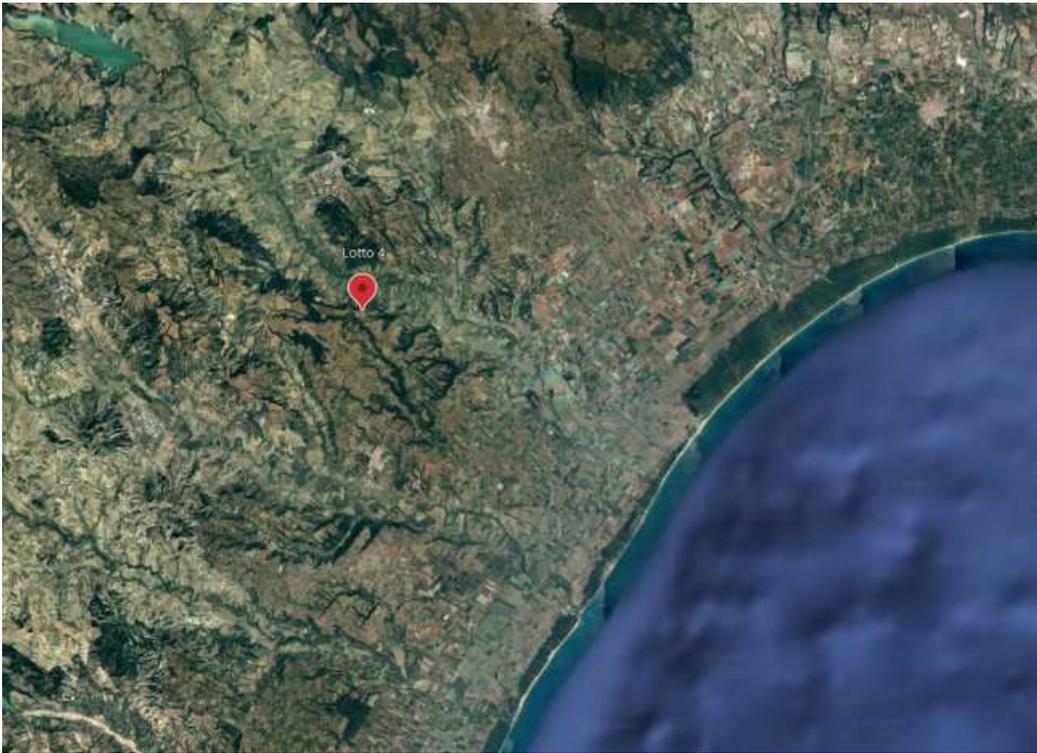
Descrizione delle opere da sanare: Frazionamento del subalterno 9 in modo da ricostituire le due unità immobiliari precedentemente esistenti, avendo queste accessi indipendenti ed essendo collegate da un bene comune non censibile e non da un collegamento interno in proprietà esclusiva.

Affidamento incarico a tecnico abilitato: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si consiglia di approfondire, con l'ausilio di un tecnico abilitato, l'eventuale necessità di un frazionamento tra i due piano dell'unità immobiliare.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.





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

CORPO: A - ABITAZIONE ZONA AGRICOLA

Dati catastali:

Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 71, particella 5, subalterno 9, indirizzo Località San Vito snc, piano T-1, comune Montescaglioso, categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, superficie 62 mq, rendita € 82,43

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il diritto reale effettivo (piena proprietà per 1/1) corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, a meno di quanto già argomentato in relazione alla continuità delle trascrizioni.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Vi è corrispondenza tra i dati catastali effettivi e quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale: ALTRO. Si consiglia di approfondire, con l'ausilio di un tecnico abilitato, l'eventuale necessità di un frazionamento tra i due piano dell'unità immobiliare.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: ALTRO. Si rimanda a quanto riportato nella sezione "Edilizia"

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

Titolare/Proprietario:

26/05/1995. In forza di Atto pregresso, non noto.

Titolare/Proprietario: dal 26/05/1995 al 04/12/1997. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Angelo Disabato, in data 26/05/1995, ai nn. 32045/12581; trascritto a Matera, in data 20/06/1995, ai nn. 4219/3668.

Titolare/Proprietario: - 1/2 bene personale - 1/2 bene personale dal 04/12/1997 al 26/07/2005. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Michele Arcangelo Casino, in data 04/12/1997, ai nn. 71632; trascritto a Matera, in data 22/12/1997, ai nn. 8867/7272.

Titolare/Proprietario: - 1/1 dal 26/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Casino Michele Arcangelo, in data 26/07/2005, ai nn. 123962; trascritto a Matera, in data 04/08/2005, ai nn. 6963/4796

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Montescaglioso, non è stato reperito alcun titolo edilizio inerente il bene in esame. I funzionari dell'ufficio tecnico hanno ad ogni modo fatto presente che il bene è sito all'interno della c.d.

", fabbricato storico risalente alla fine del 1800 che costituiva una vecchia tenuta di caccia nobiliare. Tale fabbricato, pertanto, risulta certamente preesistente alla data del 01.09.1967 (data dell'entrata in vigore della c.d. Legge Ponte) ed anche a quella del 1942 (entrata in vigore della Legge Urbanistica Nazionale), pertanto l'assenza di titoli abilitativi risulterebbe legittima. Si rileva, tuttavia, che sul bene in esame risultano essere stati eseguiti, in tempi molto più recenti, alcuni lavori di ristrutturazione che non risultano giustificati da alcun titolo edilizio (esecuzione di impianti interni, servizi igienici, intonaci esterni, infissi, etc.). Inoltre, al piano primo risulta presente un vano di circa 2,5 mq adibito a bagno, il quale con tutta probabilità è stato realizzato in tempi successivi acquisendo una porzione di vano scala comune (attuale subalterno 4), con il quale risulta anche intercomunicante a mezzo di una porticina metallica, non rappresentata neanche sugli atti catastali.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità ex art. 36/37 D.P.R. 380/01.

Descrizione delle opere da sanare: In via largamente indicativa, potrebbe ritenersi necessario procedere con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, con sanzione minima pari a € 516,00, previa verifica degli ulteriori aspetti normativi rilevanti (vincolistici e strutturali).

Accertamento di conformità ex art. 37 - Oneri tecnici per incarico a professionista: € 1.500,00

Accertamento di conformità ex art. 37 - Sanzione : € 1.000,00

Accertamento di conformità ex art. 37 - Diritti di segreteria: € 100,00

Oneri Totali: **€ 2.600,00**

Note: Le ipotesi dallo scrivente fatte circa l'iter di regolarizzazione delle difformità rilevate, e la conseguente stima dei costi, devono intendersi come indicative, in quanto soggette ad una pluralità di fattori esterni (importo delle sanzioni a discrezione dell'Ente, così come la parcella del tecnico da incaricare, norme e regolamenti locali, etc.). L'effettivo iter di regolarizzazione, ed i relativi costi, può quindi essere determinato esclusivamente a seguito di più approfondite indagini da affidare a tecnico abilitato e attraverso il confronto diretto con gli Enti preposti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 4 del 07/05/2021
Zona omogenea:	Zona agricola ordinaria "E1"
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 22, 23 e 24 delle N.T.A. Art. 22 - La classificazione del territorio agricolo Il Regolamento Urbanistico individua e classifica il territorio agricolo comunale suddiviso in: - Zona agricola ordinaria "E1" Comprende la maggior parte del territorio comunale in quanto include tutte le aree utilizzate per la pratica dell'attività agricola. - Zona agricola di salvaguardia ambientale "E2" Comprende tutte le aree perimetrate nella TAV. 03 come aree sottoposte a vincolo paesaggistico e/o archeologico e sono: - Le aree comprese nella perimetrazione del Parco delle Chiesi Rupestri del Materano; - Le aree SIC e ZPS rete Natura 2000; - Le aree comprese nella perimetrazione del Piano Territoriale Paesistico del Metapontino; - Le aree boscate e le acque pubbliche con relative fasce di rispetto; - Le

aree sottoposte a vincolo archeologico. La trasformabilità di dette aree, nei limiti compatibili con l'uso agricolo del suolo e ove consentito dai piani sovraordinati, è subordinata al parere vincolante dell'Ente preposto alla salvaguardia e tutela dell'area.

Art. 23 – Le utilizzazioni compatibili del patrimonio edilizio rurale esistente Al fine di incentivare il recupero ed il restauro del notevole e pregevole patrimonio edilizio rurale esistente sul territorio comunale, sono ammissibili, per gli edifici ed altri manufatti edilizi esistenti all'interno delle zone agricole alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, le seguenti destinazioni:

- abitazioni rurali; - abitazioni ordinarie; - abitazioni collettive (conventi, collegi, ospizi ecc.);
- artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le abitazioni; - artigianato di servizio; - attività ricettive; - erogazione di servizi (studi professionali e simili); - strutture culturali; - strutture associative; - strutture ricreative;

Il mutamento d'uso del patrimonio edilizio esistente è subordinato a verifica della compatibilità della destinazione richiesta rispetto alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio o del complesso edilizio, e verifica degli standard urbanistici prescritti dalla legislazione vigente in relazione al tipo di destinazione richiesta.

Art. 24–Nuovi Interventi ammessi nelle zone agricole Nel territorio agricolo gli interventi sugli insediamenti devono essere tesi al riuso e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ricorrendo alla nuova edificazione solo quando non sussistano alternative e concorrendo, anche in questo caso, alla riqualificazione degli assetti territoriali esistenti. Sugli immobili di interesse storico individuati nella cartografia sono consentiti interventi di:

- Conservazione "C" per gli edifici vincolati ai sensi della legge
- Restauro e di Ristrutturazione edilizia R1 così come specificato nelle presenti NTA per gli edifici storici.

Per detti immobili e per quelli antecedenti il 1950, ogni intervento di trasformazione e recupero di edifici o manufatti deve essere accompagnato da una relazione accurata sullo stato dei luoghi comprensiva dei rilievi metrici del manufatto e degli spazi scoperti di pertinenza. Il progetto dovrà prevedere:

- il mantenimento e la conservazione degli annessi esterni;
- il mantenimento e la conservazione architettonica e tipologica nonché gli elementi tipici e tradizionali quali scale esterne, archi, volte, solai;
- utilizzo di materiali da costruzione tradizionali e per gli intonaci malte a base di calce;
- utilizzo di infissi e serramenti in legno.

E' ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo funzionale

alle esigenze degli addetti all'agricoltura, di annessi rustici, di manufatti precari di corredo alle attività e di serre nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: Nessuna costruzione potrà essere autorizzata su fondi agricoli di superficie inferiore a 5.000 mq. ad eccezione di piccoli locali per ricovero attrezzi agricoli della superficie coperta massima di 20 mq e dell'altezza di m. 3,00 e comunque la superficie coperta non potrà essere maggiore di 1/50 della superficie a disposizione. Gli edifici destinati ad uso abitativo dovranno rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità = 0,03 mc/mq di superficie a disposizione; - altezza massima non superiore a m. 7,00; - numero dei piani : massimo due compreso eventuale seminterrato; - distanza dai confini non inferiore a m. 10,00; - distanza tra pareti finestrate non inferiore a 10,00 m.; - distanza dalle strade non inferiore a quella prevista dal vigente codice della strada in funzione della classificazione delle stesse. Per la realizzazione di manufatti destinati ad attività connesse con l'attività agricola è consentito: - Superficie coperta massima, compresa anche quella delle abitazioni, 1/50 della superficie a disposizione; - Altezza massima m. 7,00, con esclusione di silos, camini e volumi tecnici; - Distanze dai confini non inferiore a m. 10,00; - Distanze tra fabbricati non inferiore a m. 10,00; - Distanza dalle strade non inferiore a quella prevista dal vigente codice della strada in funzione della classificazione delle stesse. Al fine di consentire la realizzazione di funzionali e moderni centri aziendali agricoli, è consentito accorpare volumetrie e/o superfici coperte relative a fondi anche non confinanti con l'area di intervento e distanti non più di 1.000 m. dal dall'immobile da realizzare, fermo restante che la dimensione minima del terreno su cui viene realizzato il fabbricato deve essere di mq. 5.000. - Per i terreni ricadenti per oltre il 50% nel Parco Archeologico Storico Naturale delle Chiesi Rupestri del Materano, nell'area SIC-ZPS "Gravine di Matera", e nelle aree boscate , il lotto minimo di intervento è elevato a 10.000 mq. - Per i terreni ricadenti nell'area SIC-ZPS "Gravine di Matera" , l'indice di fabbricabilità è ridotto a 0,01 mc/mq sia per usi residenziali che per annessi agricoli, previa richiesta di parere sulla Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R. 357/1997 e s.m. i.. - In tutti i casi, la realizzazione di nuovi annessi agricoli potrà essere assentita sulla base di uno specifico Piano Agricolo Aziendale , proposto dal richiedente e redatto da un tecnico agricolo abilitato, che attesti l'effettiva necessità ai fini della conduzione agricola. Le aree da utilizzare

	per il calcolo delle volumetrie e/o superfici consentite devono essere di proprietà del richiedente o, nel caso in cui il richiedente sia un imprenditore agricolo a titolo principale, in fitto o comodato con contratto registrato della durata minima di quindici anni. Fatti salvi gli atti pubblici stipulati precedentemente alla adozione del presente Regolamento Urbanistico, non è consentito il trasferimento dei soli diritti edificatori senza il contestuale trasferimento del relativo fondo.
Altro:	Sri rimanda allo stralcio delle N.T.A. del R.U.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si rimanda a quanto riportato nella sezione "Edilizia"

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

Note: Alla data del sopralluogo (09.02.2023) lo scrivente ha rilevato che il bene risulta libero e non utilizzato, ma nella piena disponibilità del debitore. Lo scrivente aveva comunque provveduto, in data 07.11.2022, a fare richiesta alla competente Agenzia delle Entrate, mezzo pec, per appurare la presenza di eventuali contratti registrati di locazione, comodato, etc. inerenti il bene in oggetto, ottenendo risposta negativa in tal senso.

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 concess. amministrativa/riscossione annotata a favore di Agenzia delle En-

trate contro Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 63861,10; Importo capitale: € 31930,55; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 19/12/2019 ai nn. 1897/6719; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/12/2019 ai nn. 11172/1513

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBEROBELLO E SAMMICHELE DI BARI contro ; Derivante da: Atto giudiziario UNEP Tribunale di Matera; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 22/02/2021 ai nn. 203 iscritto/trascritto a Matera in data 16/03/2021 ai nn. 2253/1830;

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:

No.

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

No.

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: No..

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: No.. No.

Avvertenze ulteriori: No.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Abitazione zona agricola - Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene computata sulla base della superficie commerciale, intesa come superficie lorda (comprensiva di divisori interni e muri perimetrali esterni, questi ultimi considerati al 50% se in comunione) convenzionale ponderata sulla base di appositi indici mercantili. In generale la norma di riferimento è la UNI 10750:2005 la quale, sebbene sostituita dalla più recente UNI EN 15733/2011, fornisce un criterio di calcolo

tecnicamente ancora valido. Nel caso in esame lo scrivente ha adottato una metodologia di calcolo analoga, così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Tale metodologia definisce un dettagliato set di coefficienti di ponderazione in relazione al singolo elemento di superficie da computare, in funzione principalmente della destinazione d'uso e delle caratteristiche tipologiche e funzionali. Tale set di coefficienti è definito sulla base di tre macro-categorie: a) superfici principali; b) superfici di ornamento; c) superfici accessorie. Il calcolo delle superfici è avvenuto sulla base di un rilievo geometrico direttamente svolto dallo scrivente sulla scorta di planimetria catastale precedentemente estratta e con l'ausilio di apposita strumentazione (metro a stecca, distanziometro laser, rullina).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale piano terra	sup lorda di pavimento	23,22	1,00	23,22
Superficie principale piano primo	sup lorda di pavimento	32,70	1,00	32,70
Superficie pareti perimetrali piano terra	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
Superficie pareti perimetrali piano primo	sup lorda di pavimento	9,95	1,00	9,95
		71,87		71,87

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2022

Zona: Montescaglioso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 240

Valore di mercato max(€/mq): 360

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio estimativo adottato è quello del valore di mercato, ovvero del valore che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita. Rappresenta l'equivalenza tra l'utilità del bene e quello di una quantità di moneta ed è funzione delle curve di domanda ed offerta. Secondo l'International Valuation Standard – I.V.S. rappresenta "la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione".

La stima del valore di mercato può essere fatta sulla base di diverse metodologie estimative, la scelta delle quali dipende dal perito in funzione delle caratteristiche del mercato e del bene in

esame. I vari metodi estimativi possono essere di tipo diretto (in presenza di un mercato che fornisce un adeguato campione di immobili "comparabili"), quale il metodo del confronto di mercato, oppure di tipo indiretto, nel caso non si abbia a disposizione un sufficiente campione di prezzi noti, come ad esempio il metodo dei costi o il metodo finanziario. In tale sede lo scrivente ha adottato una metodologia di tipo diretto, basato quindi sul confronto di mercato. Quest'ultimo a sua volta può declinarsi in una serie di procedimenti estimativi, di differente affidabilità e precisione, tra i quali lo scrivente ha adottato quello sintetico-comparativo, basato su fonti dirette e certe (atti di compravendita avvenuti di recente nel segmento di mercato del subject). Esclusivamente ai fini di una verifica sommaria dei valori ottenuti con tale procedimento, lo scrivente ha inoltre effettuato una comparazione con i valori forniti dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e da altri Osservatori, nonché dai prezzi di offerta reperiti presso agenzie immobiliari operanti nella zona in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montescaglioso (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti nella zona in esame; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.). Borsino Immobiliare;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori O.M.I.:
Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale - min 240,00 max 360,00

Altre fonti di informazione: Atti di compravendita di immobili comparabili reperiti da appositi siti internet di settore; Operatori professionali operanti in zona (tecnici e mediatori immobiliari).

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione zona agricola. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.154,50.

Per il bene in esame, e per lo specifico segmento di mercato da analizzare, lo scrivente ha riscontrato la completa assenza di atti di compravendita recenti, così come di prezzi di offerta (asking prices). Lo scrivente ha quindi provveduto ad indagare il mercato di riferimento, attraverso il ricorso ad agenzie immobiliari e tecnici operanti nella zona in esame. Da tali indagini e considerate le caratteristiche del subject (contesto, posizione, stato manutentivo, conformazione, etc.), lo scrivente ha potuto quindi stimare il più probabile valore unitario del bene in 350,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale piano terra	23,22	€ 350,00	€ 8.127,00
Superficie principale piano primo	32,70	€ 350,00	€ 11.445,00
Superficie pareti perimetrali piano terra	6,00	€ 350,00	€ 2.100,00
Superficie pareti perimetrali piano primo	9,95	€ 350,00	€ 3.482,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.154,50
Valore corpo	€ 25.154,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.154,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.154,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione zona agricola	Abitazione di tipo popolare [A4]	71,87	€ 25.154,50	€ 25.154,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.100,00

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: **€22.054,50**

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:**QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Identificativo corpo: A - Abitazione zona agricola.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Località San Vito

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale - Residenza alla data del pignoramento:

Residenza attuale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Separazione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati

I - Accesso agli atti: Catasto;

II - Accesso agli atti: Ufficio Anagrafe e Stato Civile;

III - Accesso agli atti: Condominio;

IV - Accesso agli atti: Agenzia delle Entrate;

V - Accesso agli atti: Ispezioni ipotecarie;

VI - Accesso agli atti: Ufficio tecnico comunale;

VII - Operazioni peritali;

VIII - Stato di fatto dei beni;

Data generazione:

11-07-2023

L'Esperto alla stima
INGEGNERE DANIELE BECUCCI