

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **95/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-12-2021

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - GARAGE/TAVERNETTA**  
**002 - UFFICIO ENTRANDO A SINISTRA**  
**003 - UFFICIO ENTRANDO A DESTRA**  
**004 - APPARTAMENTO SALENDO A DESTRA**  
**005 - APPARTAMENTO SALENDO A SINISTRA**

**Esperto alla stima:** GEOMETRA COSIMO BRUCOLI  
**Codice fiscale:** BRCCSM66L18F052F  
**Studio in:** Piazzetta Ignazio Silone 16 - MATERA  
**Telefono:** 0835/336085  
**Email:** brucoli@studiozeno.it  
**Pec:** cosimo.brucoli@geopec.it

## Note preliminari e generali

PER L'INTERO EDIFICIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTA PENDENTE, PRESSO IL COMUNE DI NOVA SIRI, LA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85 PRESENTATA IN DATA 30.09.1986 AL PROTOCOLLO 9059 (pratica n. 550). In data 23.10.2018, l'Amministrazione Comunale ha richiesto, alla signora, il versamento della somma di euro 516,46 quale indennità pecuniaria stabilita con Delibera di G.C. n. 179 del 09.12.2005 per le difformità edilizie dichiarate in domanda di condono, oltre a euro 200,00 per diritti di segreteria ed una marca da bollo di euro 16,00. Rispetto alla rappresentazione in pianta dell'allegato alla pratica di condono edilizio, lo stato di fatto presenta una finestra in più rispetto a quanto dichiarato. Inoltre, nello stesso elaborato presentato nell'anno 1985, quanto indicato nei prospetti non coincide perfettamente con quanto indicato in planimetria. Ad ogni modo, trattasi di difformità che andranno sanate nel corso della presentazione dei documenti che l'amministrazione ha formulato alla proprietà nell'anno 2018. Stante l'unicità della domanda, non è possibile frazionare il costo delle sanzioni pecuniarie anche perché, per poter completare la pratica di condono, occorrerà predisporre la certificazione attestante l'idoneità statica dell'intero edificio, attesa la mancanza di deposito calcoli e collaudo presso gli uffici regionali. Tale attività può essere stimata per l'intero fabbricato in euro 20.000,00 comprese eventuali verifiche strumentali.

sanzioni richieste dal comune: € 516,46

eventuale ulteriore richiesta integrativa per finestrina mancante: € 516,46

diritti comunali: € 200,00

marca da bollo: € 16,00

Certificazione idoneità statica: € 20.000,00

Oneri Totali per l'intero edificio: € 21.248,92

L'ipotesi di valutazione proposta prevede di attribuire, a ciascun lotto, una quota parte di costo di regolarizzazione proporzionalmente al valore da porre a base d'asta, avremo così che, fatto pari a €. 341.765,76 il valore a base d'asta dell'intero, le somme da detrarre a ciascun lotto per tener conto dei costi dell'eventuale sanatoria sono:

Lotto 1 - € 3.053,67

Lotto 2 - € 4.797,31

Lotto 3 - € 4.797,31

Lotto 4 - € 3.635,68

Lotto 5 - € 4.964,95

Nella valorizzazione complessiva di ciascun lotto sono compresi i diritti alla corte esterna che, stante il numero di lotti, sarà attribuita nel decreto di trasferimento nella misura di 1/5 ciascuno.

Anche riguardo alla "affrancazione" dal canone di natura demaniale valgono le stesse regole. Il canone grava sul suolo nella misura stabilita dall'art. 9 L.R. 57/2000.

**Art. 9 Affrancazione dei livelli - 1. Fatte salve le norme del codice civile, gli antichi livelli già, comunque, costituiti su terre civiche, riportati o meno sui catasti dell'U.T.E., purché non derivanti dalle quotizzazioni di cui alla Legge n.1766/1927, se non soggetti alla cancellazione di cui all'articolo 3, sono affrancati dal Comune su istanza del livellario. Il Comune ne predisponde l'affrancazione assumendo direttamente quale canone, il reddito dominicale in vigore riferito alla qualità e classe catastale del terreno al momento in cui risale l'atto di assegnazione o di concessione, (quotizzazione, legittimazione, trasformazione in enfiteusi perpetua). Tale reddito dominicale deve essere assunto come misura anche per il canone corrente. I canoni sono ridotti del 50% per gli addetti all'agricoltura a titolo principale. Il Comune predisponde l'affrancazione determinando ai sensi della Legge n.607/1966 il capitale di affranco in misura pari a quindici volte il canone enfiteutico, come sopra determinato.**

Si segnala inoltre che la ripetizione dei dati indicati nei quesiti 1, 3 e 4 è generata automaticamente dal software di compilazione delle perizie EfiSystem in uso alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Matera.

**Beni in Nova Siri (MT)**  
 Località/Frazione **Marina di Nova Siri**  
 Via Eraclea 2

### **Lotto: 001 - GARAGE/TAVERNETTA**

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

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

**Identificativo corpo: LOTTO 1.**

**Cantina [CN] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

Note: Il lotto di vendita distinto con il numero 1 si compone di due subalterni della particella 284, il 7 ed il 6, apparentemente separati ma, nello stato dei luoghi, formanti una unica superficie senza soluzione di continuità. Le due unità immobiliari costituiranno pertanto un unico lotto di vendita.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio.

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

- 1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;
- 2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);
- 3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185

della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente

2. (CF) nata a () il Diritto del Livellario,

foglio 49, particella 284, subalterno 6, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria C/6, classe 2, consistenza 128, superficie 143, rendita € 237,98

foglio 49, particella 284, subalterno 7, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 120, rendita € 271,14

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/10/2000 Pratica n. 127734 in atti dal 20/10/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'edificio non è dotato di tabelle millesimali

Confini: l'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio circondato da corte esterna di proprietà, corte confinante su due lati con strada comunale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le due unità accatastate separatamente costituiscono una unica entità sia per la continuità della superficie calpestabile sia per la presenza di accesso comune.

Regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria

variazione presentazione di planimetria - fusione: € 450,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Occorre procedere, anche in relazione alla positiva definizione della pratica di condono presente agli atti del Comune, alla presentazione di nuova planimetria di fusione delle due unità immobiliari.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

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

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

Marina di Nova Siri, ubicata nell'arco ionico al confine tra le regioni Basilicata e Calabria, è situata qualche chilometro più a sud della più conosciuta città di Policoro (antica Heraclea), lungo il litorale sabbioso della regione Basilicata. Posta alle pendici di alcuni tra i più alti rilievi collinari della provincia materana, la località si ravviva d'estate grazie ai molti vacanzieri, che scelgono questa località come meta per le proprie vacanze. Il paesaggio circostante è molto suggestivo e consente una rapida e facile fruizione del mare grazie alla presenza di grandi spiagge in parte attrezzate ed in parte ad accesso libero. Nei pressi della marina sono presenti sia siti archeologici sia località dal valore paesaggistico riconosciuto a livello nazionale. Il compendio immobiliare oggetto di valutazione si compone di più lotti catastalmente censiti come abitazione ed uffici, in parte in corso di costruzione, allocati in un edificio a più livelli appartenente all'esecutata. L'edificio è ubicato nella zona nord, in posizione "periferica" rispetto allo sviluppo planimetrico in pianta della cittadina. Il quartiere, sorto agli inizi degli anni settanta, ha una impostazione con pianta a scacchiera, con strade dritte e isolati squadrati a formare una pianta semplice. Gli edifici circostanti il fabbricato pignorato sono principalmente con tipologia isolata con massimo 3 livelli. Nella zona sono presenti tutti i principali esercizi di prima necessità e, data l'estensione della cittadina, tutti i servizi sia

commerciali che pubblici (scuole, banche, servizi comunali, luoghi di culto, presidi dei servizi per la sicurezza, supermercati ecc) sono facilmente raggiungibili anche senza l'ausilio di mezzi di trasporto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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 / turistiche

**Importanti centri limitrofi:** POLICORO.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro, Riserva Naturale Regionale e sito della Rete Natura 2000..

**Attrazioni storiche:** Nova Siri: resti delle terme romane. Policoro: scavi della vecchia Siris e il Museo archeologico na-zionale. Metaponto: scavi dell'antica città, tavole Palatine e Museo Archeologico Nazionale..

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione RFI a chilometri 1

#### Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **LOTTO 1**

Allo stato, le due unità immobiliari oggetto di pignoramento e costituenti il lotto di vendita n. 1 catastalmente sono classificate nel seguente modo:

- il sub 6 come Garage/Autorimessa
- il sub 7 come Abitazione.

Nella realtà dello stato dei luoghi, le due unità immobiliari costituiscono un unico ambiente, intervallato con setti e tramezzi che individuano spazi di utilizzo ben definiti. Il locale, definibile più come una "tavernetta-garage" piuttosto che abitazione-garage come catastalmente identificata, ha accesso dall'esterno attraverso la rampa carrabile e dal vano scala comune a tutte le restanti unità immobiliari dell'edificio. L'unità è dotata di servizi igienici e di vari locali ripostiglio. E' pavimentata con marmette in cotto e le pareti sono tinteggiate a pittura acrilica per interni. La zona cucina ed il vano bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre il portone carrabile è in metallo. L'illuminazione naturale è insufficiente ad una destinazione abitativa poiché garantita da piccole luci a quota pavimento esterno. Tutte le luci sono munite di grata metallica antintrusione.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **266,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,82

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, scarsamente utilizzato, si presenta in mediocri condizioni, sono presenti segni di risalita di umidità dovute alla scarsa aereazione ed inutilizzo cui l'immobile è stato sottoposto negli ultimi decenni.



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975-1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La proprietà non ha fornito alcuna certificazione

**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 specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

- Serbatoio GPL privo di documentazione;
- Vano scala comune censito in catasto con il sub 1;
- Corte esterna pavimentata

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** assenti

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

**Identificativo corpo:** LOTTO 1.

**Cantina [CN] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

Note: Il lotto di vendita distinto con il numero 1 si compone di due subalterni della particella 284, il 7 ed il 6, apparentemente separati ma, nello stato dei luoghi, formanti una unica superficie senza soluzione di continuità. Le due unità immobiliari costituiranno pertanto un unico lotto di vendita.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata,

trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio.

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;

2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);

3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

##### Intestazione:

1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente

2. (CF ) nata a ( ) il Diritto del Livellario,

foglio 49, particella 284, subalterno 6, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria C/6, classe 2, consistenza 128, superficie 143, rendita € 237,98

foglio 49, particella 284, subalterno 7, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 120, rendita € 271,14

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/10/2000 Pratica n. 127734 in atti dal 20/10/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'edificio non è dotato di tabelle millesimali

Confini: l'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio circondato da corte esterna di proprietà, corte confinante su due lati con strada comunale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le due unità accatastate separatamente costituiscono una unica entità sia per la continuità della superficie calpestabile sia per la presenza di accesso comune.

Regolarizzabili mediante: presentazione di planimetria

variazione presentazione di planimetria - fusione: € 450,00

Oneri Totali: **€ 450,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Occorre procedere, anche in relazione alla positiva definizione della pratica di condono presente agli atti del Comune, alla presentazione di nuova planimetria di fusione delle due unità immobiliari.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso





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

### CORPO: LOTTO 1

#### Dati catastali:

1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente
2. (CF ) nata a ( ) il Diritto del

Livellario,

foglio 49, particella 284, subalterno 6, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria C/6, classe 2, consistenza 128, superficie 143, rendita € 237,98

foglio 49, particella 284, subalterno 7, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 120, rendita € 271,14

#### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta

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

#### Chiarimenti sul diritto di "livello".

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio.

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone

è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

- 1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;
- 2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);
- 3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. Occorre procedere, anche in relazione alla positiva definizione della pratica di condono presente agli atti del Comune, alla presentazione di nuova planimetria di fusione delle due unità immobiliari.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia.

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

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

**Titolare/Proprietario:** nata a () | **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di: Costruttore.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 3B

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a piano seminterrato, piano terra e primo piano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1975 al n. di prot. 2208

Rilascio in data 28/04/1975 al n. di prot. 21

### **Conformità edilizia:**

#### **Cantina [CN]**

**vedi nota introduttiva alla perizia. Il presente testo viene riprodotto in ciascun lotto perché la pratica di condono pendente riguarda l'intero edificio e non è possibile attribuire, a ciascun lotto, il costo effettivo per cui, si è ipotizzata, nella parte introduttiva, di distribuire, proporzionalmente al valore a base d'asta, i presunti costi di regolarizzazione.**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESSO IL COMUNE DI NOVA SIRI RISULTA PENDENTE LA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85 PRESENTATA IN DATA 30.09.1986 AL PROTOCOLLO 9059 (pratica n. 550). In data 23.10.2018, l'Amministrazione Comunale ha richiesto, alla signora - , il versamento della somma di euro 516,46 quale indennità pecuniaria stabilita con Delibera di G.C. n. 179 del 09.12.2005 per le difformità edilizie dichiarate in domanda di condono, oltre a euro 200,00 per diritti di segreteria ed una marca da bollo di euro 16,00. Rispetto alla rappresentazione in pianta dell'allegato alla pratica di condono edilizio, lo stato di fatto presenta una finestra in più rispetto a quanto dichiarato. Inoltre, nello stesso elaborato presentato nell'anno 1985, quanto indicato nei prospetti non coincide perfettamente con quanto indicato in planimetria. Ad ogni modo, trattasi di difformità che andranno sanate nel corso della presentazione dei documenti che l'amministrazione ha formulato alla proprietà nell'anno 2018. Per poter completare la pratica di condono occorrerà inoltre predisporre la certificazione attestante l'idoneità statica dell'edificio attesa la mancanza di deposito calcoli e collaudo presso gli uffici regionali. Tale attività può essere stimata per l'intero fabbricato in euro 20.000,00 comprese eventuali verifiche strumentali.

Regolarizzabili mediante: completamento domanda di condono

Descrizione delle opere da sanare: vedi pratica di condono allegata

sanzioni richieste dal comune: € 516,46

eventuale ulteriore richiesta integrativa per finestrino mancante: € 516,46

diritti comunali: € 200,00

marca da bollo: € 16,00

Certificazione idoneità statica: € 20.000,00

Oneri Totali: € **21.248,92**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### **Conformità urbanistica:**

#### **Cantina [CN]**

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno strumento
In forza della delibera:	D.C.C. 59 del 17.10.2007
Zona omogenea:	RSC - Assimilabile alla zona omogenea C del D.M. 1444/68
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE IN AREE FUNZIONALI RSC TRF-RSC Regime d'Intervento della Conservazione B Regime d'Uso Inse-diativo-Residenziale e relativi servizi Assimilabile alla zona omogenea C del D.M. 1444/68 Il tessuto di recente formazione in aree funzionali RSC riguarda aree attestate lungo la S.S. 106 riservate alle residenze semintensive con cospicua presenza di terziario commerciale. In esso è consentito il completamento volumetrico e il rinnovamento edilizio nel rispetto dei seguenti parametri: If = 3,30 mc/mq Rc = 0,50 al piano terra e 0,40 ai piani superiori Hmax = m. 10,00 Numero di piani = 3 Distacchi da strade con larghezza inferiore a m. 15,00 pari a m. 3,00 e per strade con larghezza maggiore di m. 15,00 pari a m. 5,00. Distanza dai confini laterali e retrostanti = in aderenza ovvero a minimo m. 5,00. In merito agli elaborati di progetto si richiamano espressamente le prescrizioni di cui al punto 4 dell'art. 1 finalizzate alla qualità

	edilizia e alla contestualizzazione degli interventi nell'intorno urbano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro - ; Importo ipoteca: € 371848,97; Importo capitale: € 123949,66 ; A rogito di Notaio Carlo Calabrese in data 18/10/1985 ai nn. 192728/18402; Registrato a Salerno in data 23/10/1985 ai nn. 11342/E; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/11/1985 ai nn. 6625/386 ; Note: L'iscrizione è stata rinnovata in data 18-10-2005 ai numeri di RG 9006 e RP 1984
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA RURALE ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI Soc. Coop. contro ; Derivante da: DECRFETO INGIUNTIIVO; Importo ipoteca: € 73304,92; Importo capitale: € 45573,84 ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 10/09/1993 ai nn. 1679; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/1993 ai nn. 7397/612 ; Note: L'iscrizione è stata rinnovata in data 07/10/2013 ai numeri RG 7845 RP 651
- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA RURALE ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI Soc. Coop. contro ; Derivante da: DECRFETO INGIUNTIIVO; Importo ipoteca: € 156395,02; Importo capitale: € 97873,58 ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 10/09/1993 ai nn. 1981; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/1993 ai nn. 7398/613 ; Note: rinnovata in data 07/10/2013 ai nn. RG 7846 RP 652

- Ipoteca legale attiva a favore di contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE SCATURITA DA RUOLO; Importo ipoteca: € 118640,80; Importo capitale: € 59320,40 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/01/2003 ai nn. 470/57

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 29/09/1997 ai nn. 1769 iscritto/trascritto a Matera in data 10/10/1997 ai nn. 6954/5785; Rinnovata in data 09/10/2017 ai nn. RG 8317 RP 6631.

- Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 18/07/2016 ai nn. 1235 iscritto/trascritto a Matera in data 30/08/2016 ai nn. 7804/6298;

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Allegata ispezione del 03.04.2022 – elenco formalità contro

**Misure Penali**

Nessuna.

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

Il suolo su cui venne edificato il fabbricato è gravato da canone di natura enfiteutica affrancabile. Il terreno appartenendo alla categoria di terreni "allodiali" può essere affrancato in quanto appartenente alle quotizzazioni ante legge 1927.

Rif: *Quotizzazione precedente all'entrata in vigore della L. 1766/1927*

*Ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune, ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861); la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale.*

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

L'area su cui sorge il fabbricato è gravata dal vincolo paesaggistico D.M. 11/04/1968

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

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** LOTTO 1 - Cantina [CN]

**N.B.** Al solo fine della valorizzazione si è applicato il correttivo 0,50 per raggugliarlo al valore unitario delle

abitazioni

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TAVERNETTA/GARAGE	sup potenziale coperta	266,00	0,50	133,00
		<b>266,00</b>		<b>133,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il criterio di stima utilizzato nella presente perizia immobiliare è stato quello sintetico comparativo.

Al fine di scegliere la procedura estimativa da applicare per stimare il più probabile valore di mercato del bene in esame, è necessario prendere a riferimento i dati di mercato mutuabili da fonti affidabili e verificabili. A tale scopo, lo scrivente perito ha condotto indagini sul mercato della zona per individuare le quotazioni di beni simili, tenendo conto di tutte le componenti e le caratteristiche che influenzano il valore di mercato (ubicazione, metri quadri disponibili, età del bene e dell'edificio, ecc..).

Il metodo comparativo o stima sintetica, è stato sviluppato nel rispetto dei seguenti parametri: territoriale - la stima è stata realizzata incrociando e confrontando i valori del territorio Comunale a seconda della tipologia dei beni e della loro conformità urbanistica; temporale - i prezzi dei beni simili sono stati ricercati in periodi recenti e vicini al momento della stima (con esclusione del periodo pandemico) e quindi avulsi da variazioni del mercato non dovute alle normali e fisiologiche fluttuazioni dei mercati, i quali cambiano e fluttuano tra periodi di stagnazione, di crescita e di recessione;

ordinario - stimare un bene significa effettuare una comparazione con beni simili, ed il confronto sarà tanto più efficace quanto più significativi saranno i dati di mercato rilevati.

Si è quindi proceduto, alla rilevazione dei valori attraverso la consultazione della banca dati delle compravendite realizzate nel territorio di riferimento, avendo cura di selezionare quelle transazioni che, per aspetti qualitativi ed economico produttivi, più si adattavano al territorio, per poi arrivare a dedurre le conseguenti considerazioni di carattere estimativo.

Sulla base di quanto esposto, nelle pagine successive saranno riassunti i valori di mercato dei comparabili estratti dalla banca dati delle compravendite di immobili urbani nella zona di interesse.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Nova Siri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Nova Siri - Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni Nuove € 1.100,00/mq

Abitazioni di oltre 40 anni € 515,00/mq

Altre fonti di informazione: Notai

Disabato Giuseppe - Grassano Nicola.

## TABELLA VALORI COMPARABILI

## ABITAZIONE

Notaio	Rep.	data	Cat.	Sup. mq	prezzo	coeff. età	coeff. impianti	coeff. dest.	coeff. di zona	valore unit.
Disabato Giuseppe	4133	22/05/2018	A/2	140	€ 143.000,00	1	1	1	1	€ 1.021,43
Grassano Nicola	45487	14/05/2018	A/2	124	€ 136.923,08	1	1	1	1	€ 1.104,22
Grassano Nicola	45535	29/05/2018	A/2	115	€ 136.923,08	1	1	1	1	€ 1.190,64
media ponderata				379	€ 416.846,16	1	1	1	1	€ 1.099,86
Abitazione ogg. Stima			A/2	139,5	€ 71.897,38	0,71	0,6	1	1,1	€ 515,39

## 8.3 Valutazione corpi:

## LOTTO 1. Cantina [CN]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 40.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.220,75.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
TAVERNETTA/GARAGE	133,00	€ 515,00	€ 68.495,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 40.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 68.495,00
per vizi non rilevabili nel sopralluogo detrazione del 15.00%	€ -10.274,25
Valore corpo	€ 49.110,38
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 49.110,38
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.110,38

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 1	Cantina [CN]	133,00	€ 49.110,38	€ 49.110,38

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 450,00
	€ 3.053,67
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:	€ 45.606,71
---	-------------

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

NON APPLICABILE

## **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**

Non necessario

**Identificativo corpo: LOTTO 1.**

**Cantina [CN] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Lotto: 002 - UFFICIO ENTRANDO A SINISTRA**

**CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

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

**Identificativo corpo: LOTTO 2.**

**Ufficio [U] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

Note: Il lotto di vendita distinto con il numero 2 si compone di un appartamento al piano primo entrando nel portone a sinistra. Autorizzato come abitazione l'appartamento venne destinato ad ufficio dalla proprietà. Allo stato, pur avendo la proprietà presentato domanda di condono per cambio di destinazione d'uso, l'unità immobiliare può essere considerata abitazione stante la compatibilità all'uso e l'assenza di specifiche caratteristiche di uso "Ufficio".

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio .

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;

2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);

3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente
2. (CF ) nata a ( ) il Diritto del Livellario,  
foglio 49, particella 284, subalterno 2, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/10, classe 1, consistenza 6, superficie 143, rendita € 945,12

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/10/2000 Pratica n. 127734 in atti dal 20/10/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'edificio non è dotato di tabelle millesimali

Confini: l'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio circondato da corte esterna di proprietà, corte confinante su due lati con strada comunale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

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

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

Marina di Nova Siri, ubicata nell'arco ionico al confine tra le regioni Basilicata e Calabria, è situata qualche chilometro più a sud della più conosciuta città di Policoro (antica Heraclea), lungo il litorale sabbioso della regione Basilicata. Posta alle pendici di alcuni tra i più alti rilievi collinari della provincia materana, la località si ravviva d'estate grazie ai molti vacanzieri, che scelgono questa località come meta per le proprie vacanze. Il paesaggio circostante è molto suggestivo e consente una rapida e facile fruizione del mare grazie alla presenza di grandi spiagge in parte attrezzate ed in parte ad accesso libero. Nei pressi della marina sono presenti sia siti archeologici sia località dal valore paesaggistico riconosciuto a livello nazionale. Il compendio immobiliare oggetto di valutazione si compone di più lotti catastalmente censiti come abitazione ed uffici, in parte in corso di costruzione, allocati in un edificio a più livelli appartenente all'esecutata. L'edificio è ubicato nella zona nord, in posizione "periferica" rispetto allo sviluppo planimetrico in pianta della cittadina. Il quartiere, sorto agli inizi degli anni settanta, ha una impostazione con pianta a scacchiera, con strade dritte e isolati squadrati a formare una pianta semplice. Gli edifici circostanti il fabbricato pignorato sono principalmente con tipologia isolata con massimo 3 livelli. Nella zona sono presenti tutti i principali esercizi di prima necessità e, data l'estensione della cittadina, tutti i servizi sia commerciali che pubblici (scuole, banche, servizi comunali, luoghi di culto, presidi dei servizi per la sicurezza, supermercati ecc) sono facilmente raggiungibili anche senza l'ausilio di mezzi di trasporto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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 / turistiche

**Importanti centri limitrofi:** POLICORO.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro, Riserva Naturale Regionale e sito della Rete Natura 2000..

**Attrazioni storiche:** Nova Siri: resti delle terme romane. Policoro: scavi della vecchia Siris e il Museo

archeologico na-zionale. Metaponto: scavi dell'antica città, tavole Palatine e Museo Archeologico Nazionale..

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione RFI a chilometri 1

Descrizione: **Ufficio [U]** di cui al punto **LOTTO 2**

L'unità si compone di 5 vani utili oltre ad un bagno ed un agevole disimpegno, posti a piano primo (rialzato) del fabbricato di proprietà dell'esecutata.

L'appartamento con ingresso a sinistra del vano scala è dotato di ampi balconi e di un terrazzo scoperto in comune con il sub 3 da cui si accede direttamente al retro dell'edificio. Nel corso del sopralluogo si è accertata la mancata utilizzazione dell'immobile, fino alla data del sopralluogo in possesso di una procedura fallimentare. L'immobile, nel quale non solo visibili recenti interventi di manutenzione interna, nonostante l'inutilizzo di parecchi decenni appare alla vista in discrete condizioni. Il fabbricato in cui è allocata l'abitazione ha struttura portante di travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento. Non essendo presenti presso gli archivi regionali pratiche di deposito calcoli statici non è però possibile descrivere con più precisione la tipologia di struttura in fondazione ed elevazione. La porta di ingresso è in legno massello, le porte interne in legno tamburato ed i serramenti esterni in legno con vetro semplice e persiane ad ante, I pavimenti sono in scaglie di marmo levigato mentre il bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica. Lo stato generale dell'immobile si presenta discreto pur con impianto di riscaldamento ad elementi radianti non funzionante e non in regola con le attuali norme di sicurezza degli impianti. La protezione dei balconi è realizzata con un muretto e sovrastante ringhiera metallica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97

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

Stato di manutenzione generale: scarso





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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975-1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La proprietà non ha fornito alcuna certificazione

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ad elementi radianti
Stato impianto	obsoleto - inutilizzato
Potenza nominale	non dichiarata
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto è alimentato da serbatoio interrato di Gpl. La proprietà non ha fornito documentazione attestante l'autorizzazione del serbatoio

**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 specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: LOTTO 2.****Ufficio [U] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

Note: Il lotto di vendita distinto con il numero 2 si compone di un appartamento al piano primo entrando nel portone a sinistra. Autorizzato come abitazione l'appartamento venne destinato ad ufficio dalla proprietà. Allo stato, pur avendo la proprietà presentato domanda di condono per cambio di destinazione d'uso, l'unità immobiliare può essere considerata abitazione stante la compatibilità all'uso e l'assenza di specifiche caratteristiche di uso "Ufficio".

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio.

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento

comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

- 1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;
- 2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi concessi pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);
- 3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente

2. (CF ) nata a ( ) il Diritto del Livellario,

foglio 49, particella 284, subalterno 2, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/10, classe 1, consistenza 6, superficie 143, rendita € 945,12

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/10/2000 Pratica n. 127734 in atti dal 20/10/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'edificio non è dotato di tabelle millesimali

Confini: l'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio circondato da corte esterna di proprietà, corte confinante su due lati con strada comunale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso





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

### CORPO: LOTTO 2

#### Dati catastali:

1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente

2. (CF ) nata a ( ) il Diritto del

Livellario,

foglio 49, particella 284, subalterno 2, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/10, classe 1, consistenza 6, superficie 143, rendita € 945,12

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:****Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio .

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

- 1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;
- 2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);
- 3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

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

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia.

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

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

**Titolare/Proprietario:** nata a ( ) l' **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto: Costruttore.

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

**PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 3B

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a piano seminterrato, piano terra e primo piano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1975 al n. di prot. 2208

Rilascio in data 28/04/1975 al n. di prot. 21

**Conformità edilizia:**

**vedi nota introduttiva alla perizia. Il presente testo viene riprodotto in ciascun lotto perché la pratica di condono pendente riguarda l'intero edificio e non è possibile attribuire, a ciascun lotto, il costo effettivo per cui, si è ipotizzata, nella parte introduttiva, di distribuire, proporzionalmente al valore a base d'asta, i presunti costi di regolarizzazione.**

**Ufficio [U]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESSO IL COMUNE DI NOVA SIRI RISULTA PENDENTE LA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85 PRESENTATA IN DATA 30.09.1986 AL PROTOCOLLO 9059 (pratica n. 550). In data 23.10.2018, l'Amministrazione Comunale ha richiesto, alla signora - , il versamento della somma di euro 516,46 quale indennità pecuniaria stabilita con Delibera di G.C. n. 179 del 09.12.2005 per le difformità edilizie dichiarate in domanda di condono, oltre a euro 200,00 per diritti di segreteria ed una marca da bollo di euro 16,00. Rispetto alla rappresentazione in pianta dell'allegato alla pratica di condono edilizio, lo stato di fatto presenta una finestra in più rispetto a quanto dichiarato. Inoltre, nello stesso elaborato presentato nell'anno 1985, quanto indicato nei prospetti non coincide perfettamente con quanto indicato in planimetria. Ad ogni modo, trattasi di difformità che andranno sanate nel corso della presentazione dei documenti che l'amministrazione ha formulato alla proprietà nell'anno 2018. Per poter completare la pratica di condono occorrerà inoltre predisporre la certificazione attestante l'idoneità statica dell'edificio attesa la mancanza di deposito calcoli e collaudo presso gli uffici regionali. Tale attività può essere stimata per l'intero fabbricato in euro 20.000,00 comprese eventuali verifiche strumentali.

Regolarizzabili mediante: completamento domanda di condono

Descrizione delle opere da sanare: vedi pratica di condono allegata

sanzioni richieste dal comune: € 516,46

eventuale ulteriore richiesta integrativa per finestrino mancante: € 516,46

diritti comunali: € 200,00

marca da bollo: € 16,00

Certificazione idoneità statica: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 21.248,92**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Conformità urbanistica:**

**Ufficio [U]**

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno strumento
In forza della delibera:	D.C.C. 59 del 17.10.2007
Zona omogenea:	RSC - Assimilabile alla zona omogenea C del D.M. 1444/68
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE IN AREE FUNZIONALI RSC TRF-RSC Regime d'Intervento della Conservazione B Regime d'Uso Inse-diativo-Residenziale e relativi servizi Assimilabile

	<p>alla zona omogenea C del D.M. 1444/68 Il tessuto di recente formazione in aree funzionali RSC riguarda aree attestate lungo la S.S. 106 riservate alle residenze semintensive con cospicua presenza di terziario commerciale. In esso è consentito il completamento volumetrico e il rinnovamento edilizio nel rispetto dei seguenti parametri: If = 3,30 mc/mq Rc = 0,50 al piano terra e 0,40 ai piani superiori Hmax = m. 10,00 Numero di piani = 3 Distacchi da strade con larghezza inferiore a m. 15,00 pari a m. 3,00 e per strade con larghezza maggiore di m. 15,00 pari a m. 5,00. Distanza dai confini laterali e retrostanti = in aderenza ovvero a minimo m. 5,00. In merito agli elaborati di progetto si richiamano espressamente le prescrizioni di cui al punto 4 dell'art. 1 finalizzate alla qualità edilizia e alla contestualizzazione degli interventi nell'intorno urbano.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro-  
; Importo ipoteca: € 371848,97; Importo capitale: € 123949,66 ; A rogito di Notaio Carlo Calabrese in data 18/10/1985 ai nn. 192728/18402; Registrato a Salerno in data 23/10/1985 ai nn. 11342/E; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/11/1985 ai nn. 6625/386 ; Note: L'iscrizione è stata rinnovata in data 18-10-2005 ai numeri di RG 9006 e RP 1984

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA RURALE ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI Soc. Coop. contro ; Derivante da: DECRFETO INGIUNTIIVO; Importo ipoteca: € 73304,92; Importo capitale: € 45573,84 ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 10/09/1993 ai nn. 1679; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/1993 ai nn. 7397/612 ; Note: L'iscrizione è stata rinnovata in data 07/10/2013 ai numeri RG 7845 RP 651

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA RURALE ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI Soc. Coop. contro ; Derivante da: DECRFETO INGIUNTIIVO; Importo ipoteca: € 156395,02; Importo capitale: € 97873,58 ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 10/09/1993 ai nn. 1981; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/1993 ai nn. 7398/613 ; Note: rinnovata in data 07/10/2013 ai nn. RG 7846 RP 652

- Ipoteca legale attiva a favore di contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE SCATURITA DA RUOLO; Importo ipoteca: € 118640,80; Importo capitale: € 59320,40 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/01/2003 ai nn. 470/57

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 29/09/1997 ai nn. 1769 iscritto/trascritto a Matera in data 10/10/1997 ai nn. 6954/5785; Rinnovata in data 09/10/2017 ai nn. RG 8317 RP 6631.

- Pignoramento a favore di contro ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 18/07/2016 ai nn. 1235 iscritto/trascritto a Matera in data 30/08/2016 ai nn. 7804/6298;

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Allegata ispezione del 03.04.2022 – elenco formalità contro

**Misure Penali**

Nessuna.

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

Il suolo su cui venne edificato il fabbricato è gravato da canone di natura enfiteutica affrancabile. Il terreno appartenendo alla categoria di terreni "allodiali" può essere affrancato in quanto appartenente alle quotizzazioni ante legge 1927.

Rif: *Quotizzazione precedente all'entrata in vigore della L. 1766/1927*

*Ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune, ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861); la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale.*

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

L'area su cui sorge il fabbricato è gravata dal vincolo paesaggistico D.M. 11/04/1968

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

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** LOTTO 2 - Ufficio [U]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO	sup reale lorda	138,00	1,00	138,00
BALCONI	sup reale lorda	32,00	0,50	16,00
		<b>170,00</b>		<b>154,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato nella presente perizia immobiliare è stato quello sintetico comparativo.

Al fine di scegliere la procedura estimativa da applicare per stimare il più probabile valore di mercato del bene in esame, è necessario prendere a riferimento i dati di mercato mutuabili da fonti affidabili e verificabili. A tale scopo, lo scrivente perito ha condotto indagini sul mercato della zona per individuare le quotazioni di beni simili, tenendo conto di tutte le componenti e le caratteristiche che influenzano il valore di mercato (ubicazione, metri quadri disponibili, età del bene e dell'edificio, ecc...).

Il metodo comparativo o stima sintetica, è stato sviluppato nel rispetto dei seguenti parametri: territoriale - la stima è stata realizzata incrociando e confrontando i valori del territorio Comunale a seconda della tipologia dei beni e della loro conformità urbanistica;

temporale - i prezzi dei beni simili sono stati ricercati in periodi recenti e vicini al momento della stima (con esclusione del periodo pandemico) e quindi avulsi da variazioni del mercato non dovute alle normali e fisiologiche fluttuazioni dei mercati, i quali cambiano e fluttuano tra periodi di stagnazione, di crescita e di recessione;

ordinario - stimare un bene significa effettuare una comparazione con beni simili, ed il

confronto sarà tanto più efficace quanto più significativi saranno i dati di mercato rilevati. Si è quindi proceduto, alla rilevazione dei valori attraverso la consultazione della banca dati delle compravendite realizzate nel territorio di riferimento, avendo cura di selezionare quelle transazioni che, per aspetti qualitativi ed economico produttivi, più si adattavano al territorio, per poi arrivare a dedurre le conseguenti considerazioni di carattere estimativo. Sulla base di quanto esposto, nelle pagine successive saranno riassunti i valori di mercato dei comparabili estratti dalla banca dati delle compravendite di immobili urbani nella zona di interesse.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;  
Uffici del registro di Matera;  
Ufficio tecnico di Nova Siri;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Nova Siri - Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni Nuove € 1.100,00/mq  
Abitazioni di oltre 40 anni € 515,00/mq

Altre fonti di informazione: Notai  
Disabato Giuseppe – Grassano Nicola.

## TABELLA VALORI COMPARABILI

### ABITAZIONE

Notaio	Rep.	data	Cat.	Sup. mq	prezzo	coeff. età	coeff. impianti	coeff. dest.	coeff. di zona	valore unit.
Disabato Giuseppe	4133	22/05/2018	A/2	140	€ 143.000,00	1	1	1	1	€ 1.021,43
Grassano Nicola	45487	14/05/2018	A/2	124	€ 136.923,08	1	1	1	1	€ 1.104,22
Grassano Nicola	45535	29/05/2018	A/2	115	€ 136.923,08	1	1	1	1	€ 1.190,64
media ponderata				379	€ 416.846,16	1	1	1	1	€ 1.099,86
Abitazione oggi. Stima			A/2	139,5	€ 71.897,38	0,71	0,6	1	1,1	€ 515,39

## 8.3 Valutazione corpi:

### LOTTO 2. Ufficio [U]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 75.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.310,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
UFFICIO	138,00	€ 515,00	€ 71.070,00
BALCONI	16,00	€ 515,00	€ 8.240,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 75.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 79.310,00
Valore corpo	€ 77.155,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 77.155,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 77.155,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 2	Ufficio [U]	154,00	€ 77.155,00	€ 77.155,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.797,31

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: € 72.357,69

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

NON APPLICABILE

**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**

NON NECESSARIA

**Identificativo corpo: LOTTO 2.**

**Ufficio [U] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Lotto: 003 - UFFICIO ENTRANDO A DESTRA**

**CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

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

**Identificativo corpo: LOTTO 3.**

**Ufficio [U] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

Note: Il lotto di vendita distinto con il numero 3 si compone di un appartamento al piano primo entrando nel portone a destra. Autorizzato come abitazione l'appartamento venne destinato ad ufficio dalla proprietà. Allo stato, pur avendo la proprietà presentato domanda di condono per cambio di destinazione d'uso, l'unità immobiliare può essere considerata abitazione stante la compatibilità all'uso e l'assenza di specifiche caratteristiche di uso "Ufficio".

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio .

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;

2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);

3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente 2.

(CF ) nata a ( il Diritto del Livella-

rio, foglio 49, particella 284, subalterno 3, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5, superficie 145, rendita € 866,36

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/10/2000 Pratica n. 127734 in atti dal 20/10/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'edificio non è dotato di tabelle millesimali

Confini: l'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio circondato da corte esterna di proprietà, corte confinante su due lati con strada comunale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

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

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

Marina di Nova Siri, ubicata nell'arco ionico al confine tra le regioni Basilicata e Calabria, è situata qualche chilometro più a sud della più conosciuta città di Policoro (antica Heraclea), lungo il litorale sabbioso della regione Basilicata. Posta alle pendici di alcuni tra i più alti rilievi collinari della provincia materana, la località si ravviva d'estate grazie ai molti vacanzieri, che scelgono questa località come meta per le proprie vacanze. Il paesaggio circostante è molto suggestivo e consente una rapida e facile fruizione del mare grazie alla presenza di grandi spiagge in parte attrezzate ed in parte ad accesso libero. Nei pressi della marina sono presenti sia siti archeologici sia località dal valore paesaggistico riconosciuto a livello nazionale. Il compendio immobiliare oggetto di valutazione si compone di più lotti catastalmente censiti come abitazione ed uffici, in parte in corso di costruzione, allocati in un edificio a più livelli appartenente all'esecutata. L'edificio è ubicato nella zona nord, in posizione "periferica" rispetto allo sviluppo planimetrico in pianta della cittadina. Il quartiere, sorto agli inizi degli anni settanta, ha una impostazione con pianta a scacchiera, con strade dritte e isolati quadrati a formare una pianta semplice. Gli edifici circostanti il fabbricato pignorato sono principalmente con tipologia isolata con massimo 3 livelli. Nella zona sono presenti tutti i principali esercizi di prima necessità e, data l'estensione della cittadina, tutti i servizi sia commerciali che pubblici (scuole, banche, servizi comunali, luoghi di culto, presidi dei servizi per la sicurezza, supermercati ecc) sono facilmente raggiungibili anche senza l'ausilio di mezzi di trasporto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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 / turistiche

**Importanti centri limitrofi:** POLICORO.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro, Riserva Naturale Regionale e sito della Rete Natura 2000..

**Attrazioni storiche:** Nova Siri: resti delle terme romane. Policoro: scavi della vecchia Siris e il Museo archeologico nazionale. Metaponto: scavi dell'antica città, tavole Palatine e Museo Archeologico Nazionale..

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione RFI a chilometri 1

Descrizione: **Ufficio [U]** di cui al punto **LOTTO 3**

L'unità si compone di 5 vani utili oltre ad un bagno ed un agevole disimpegno, posti a piano primo (rialzato) del fabbricato di proprietà dell'esecutata. L'appartamento con ingresso a destra del vano scala è dotato di ampi balconi e di un terrazzo scoperto in comune con il sub 2 da cui si accede direttamente al retro dell'edificio. Nel corso del sopralluogo si è accertata la mancata utilizzazione dell'immobile, fino alla data del sopralluogo il bene sarebbe stato nel possesso di terzi. L'immobile nel quale non solo visibili recenti interventi di manutenzione interna, appare alla vista in discrete condizioni. Il fabbricato in cui è allocata l'abitazione ha struttura portante di travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento. Non essendo presenti presso gli archivi regionali pratiche di deposito calcoli statici non è però possibile descrivere con più precisione la tipologia di struttura in fondazione ed elevazione. La porta di ingresso è in legno massello, le porte interne in legno tamburato ed i serramenti esterni in legno con vetro semplice e persiane ad ante, I pavimenti sono in scaglie di marmo levigato mentre il bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica. Lo stato generale dell'immobile si presenta discreto pur con impianto di riscaldamento ad elementi radianti non funzionante e non in regola con le attuali norme di sicurezza degli impianti. La protezione dei balconi è realizzata con un muretto e sovrastante ringhiera metallica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **170,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,97

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

Stato di manutenzione generale: scarso





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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1975-1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La proprietà non ha fornito alcuna certificazione

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ad elementi radianti
Stato impianto	obsoleto - inutilizzato
Potenza nominale	non dichiarata
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto è alimentato da serbatoio interrato di Gpl. La proprietà non ha fornito documentazione attestante l'autorizzazione del serbatoio

**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 specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: LOTTO 3.****Ufficio [U] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

Note: Il lotto di vendita distinto con il numero 3 si compone di un appartamento al piano primo entrando nel portone a destra. Autorizzato come abitazione l'appartamento venne destinato ad ufficio dalla proprietà. Allo stato, pur avendo la proprietà presentato domanda di condono per cambio di destinazione d'uso, l'unità immobiliare può essere considerata abitazione stante la compatibilità all'uso e l'assenza di specifiche caratteristiche di uso "Ufficio".

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio .

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita

attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

- 1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;
- 2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);
- 3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente 2.

(CF ) nata a ( ) il Diritto del Livellario,

foglio 49, particella 284, subalterno 3, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5, superficie 145, rendita € 866,36

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/10/2000 Pratica n. 127734 in atti dal 20/10/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'edificio non è dotato di tabelle millesimali

Confini: l'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio circondato da corte esterna di proprietà, corte confinante su due lati con strada comunale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso





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

##### CORPO: LOTTO 3

**Dati catastali:** 1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente 2. - (CF) nata a () il Diritto del Livellario, foglio 49, particella 284, subalterno 3, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5, superficie 145, rendita € 866,36

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta

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

**Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio.

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

- 1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;
- 2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);
- 3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

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

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia.

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

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

**Titolare/Proprietario:** nata a ( ) l' **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di: Costruttore

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 3B

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a piano seminterrato, piano terra e primo piano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1975 al n. di prot. 2208

Rilascio in data 28/04/1975 al n. di prot. 21

### **Conformità edilizia:**

**vedi nota introduttiva alla perizia. Il presente testo viene riprodotto in ciascun lotto perché la pratica di condono pendente riguarda l'intero edificio e non è possibile attribuire, a ciascun lotto, il costo effettivo per cui, si è ipotizzata, nella parte introduttiva, di distribuire, proporzionalmente al valore a base d'asta, i presunti costi di regolarizzazione.**

### **Ufficio [U]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESSO IL COMUNE DI NOVA SIRI RISULTA PENDENTE LA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85 PRESENTATA IN DATA 30.09.1986 AL PROTOCOLLO 9059 (pratica n. 550). In data 23.10.2018, l'Amministrazione Comunale ha richiesto, alla signora - , il versamento della somma di euro 516,46 quale indennità pecuniaria stabilita con Delibera di G.C. n. 179 del 09.12.2005 per le difformità edilizie dichiarate in domanda di condono, oltre a euro 200,00 per diritti di segreteria ed una marca da bollo di euro 16,00. Rispetto alla rappresentazione in pianta dell'allegato alla pratica di condono edilizio, lo stato di fatto presenta una finestra in più rispetto a quanto dichiarato. Inoltre, nello stesso elaborato presentato nell'anno 1985, quanto indicato nei prospetti non coincide perfettamente con quanto indicato in planimetria. Ad ogni modo, trattasi di difformità che andranno sanate nel corso della presentazione dei documenti che l'amministrazione ha formulato alla proprietà nell'anno 2018. Per poter completare la pratica di condono occorrerà inoltre predisporre la certificazione attestante l'idoneità statica dell'edificio attesa la mancanza di deposito calcoli e collaudo presso gli uffici regionali. Tale attività può essere stimata per l'intero fabbricato in euro 20.000,00 comprese eventuali verifiche strumentali.

Regolarizzabili mediante: completamento domanda di condono

Descrizione delle opere da sanare: vedi pratica di condono allegata

sanzioni richieste dal comune: € 516,46

eventuale ulteriore richiesta integrativa per finestrino mancante: € 516,46

diritti comunali: € 200,00

marca da bollo: € 16,00

Certificazione idoneità statica: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 21.248,92**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### **Conformità urbanistica:**

### **Ufficio [U]**

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno strumento
In forza della delibera:	D.C.C. 59 del 17.10.2007
Zona omogenea:	RSC - Assimilabile alla zona omogenea C del D.M. 1444/68
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE IN AREE FUNZIONALI RSC TRF-RSC Regime d'Intervento della Conservazione B Regime d'Uso Inseparativo-Residenziale e relativi servizi Assimilabile

	<p>alla zona omogenea C del D.M. 1444/68 Il tessuto di recente formazione in aree funzionali RSC riguarda aree attestate lungo la S.S. 106 riservate alle residenze semintensive con cospicua presenza di terziario commerciale. In esso è consentito il completamento volumetrico e il rinnovamento edilizio nel rispetto dei seguenti parametri: If = 3,30 mc/mq Rc = 0,50 al piano terra e 0,40 ai piani superiori Hmax = m. 10,00 Numero di piani = 3 Distacchi da strade con larghezza inferiore a m. 15,00 pari a m. 3,00 e per strade con larghezza maggiore di m. 15,00 pari a m. 5,00. Distanza dai confini laterali e retrostanti = in aderenza ovvero a minimo m. 5,00. In merito agli elaborati di progetto si richiamano espressamente le prescrizioni di cui al punto 4 dell'art. 1 finalizzate alla qualità edilizia e alla contestualizzazione degli interventi nell'intorno urbano.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro-  
; Importo ipoteca: € 371848,97; Importo capitale: € 123949,66 ; A rogito di

Notaio Carlo Calabrese in data 18/10/1985 ai nn. 192728/18402; Registrato a Salerno in data 23/10/1985 ai nn. 11342/E; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/11/1985 ai nn. 6625/386 ; Note: L'iscrizione è stata rinnovata in data 18-10-2005 ai numeri di RG 9006 e RP 1984

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA RURALE ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI Soc. Coop. contro ; Derivante da: DECRFETO INGIUNTIIVO; Importo ipoteca: € 73304,92; Importo capitale: € 45573,84 ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 10/09/1993 ai nn. 1679; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/1993 ai nn. 7397/612 ; Note: L'iscrizione è stata rinnovata in data 07/10/2013 ai numeri RG 7845 RP 651

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA RURALE ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI Soc. Coop. contro ; Derivante da: DECRFETO INGIUNTIIVO; Importo ipoteca: € 156395,02; Importo capitale: € 97873,58 ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 10/09/1993 ai nn. 1981; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/1993 ai nn. 7398/613 ; Note: rinnovata in data 07/10/2013 ai nn. RG 7846 RP 652

- Ipoteca legale attiva a favore di contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE SCATURITA DA RUOLO; Importo ipoteca: € 118640,80; Importo capitale: € 59320,40 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/01/2003 ai nn. 470/57

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 29/09/1997 ai nn. 1769 iscritto/trascritto a Matera in data 10/10/1997 ai nn. 6954/5785; Rinnovata in data 09/10/2017 ai nn. RG 8317 RP 6631.

- Pignoramento a favore di contro ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 18/07/2016 ai nn. 1235 iscritto/trascritto a Matera in data 30/08/2016 ai nn. 7804/6298;

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Allegata ispezione del 03.04.2022 – elenco formalità contro

**Misure Penali**

Nessuna.

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

Il suolo su cui venne edificato il fabbricato è gravato da canone di natura enfiteutica affrancabile. Il terreno appartenendo alla categoria di terreni "allodiali" può essere affrancato in quanto appartenente alle quotizzazioni ante legge 1927.

Rif: *Quotizzazione precedente all'entrata in vigore della L. 1766/1927*

*Ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune, ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861);*

la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale.

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

L'area su cui sorge il fabbricato è gravata dal vincolo paesaggistico D.M. 11/04/1968

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

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** LOTTO 3 - Ufficio [U]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
UFFICIO	sup reale lorda	138,00	1,00	138,00
BALCONI	sup reale lorda	32,00	0,50	16,00
		<b>170,00</b>		<b>154,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato nella presente perizia immobiliare è stato quello sintetico comparativo.

Al fine di scegliere la procedura estimativa da applicare per stimare il più probabile valore di mercato del bene in esame, è necessario prendere a riferimento i dati di mercato mutuabili da fonti affidabili e verificabili. A tale scopo, lo scrivente perito ha condotto indagini sul mercato della zona per individuare le quotazioni di beni simili, tenendo conto di tutte le componenti e le caratteristiche che influenzano il valore di mercato (ubicazione, metri quadri disponibili, età del bene e dell'edificio, ecc...).

Il metodo comparativo o stima sintetica, è stato sviluppato nel rispetto dei seguenti parametri: territoriale - la stima è stata realizzata incrociando e confrontando i valori del territorio Comunale a seconda della tipologia dei beni e della loro conformità urbanistica;

temporale - i prezzi dei beni simili sono stati ricercati in periodi recenti e vicini al momento della stima (con esclusione del periodo pandemico) e quindi avulsi da variazioni del mercato non dovute alle normali e fisiologiche fluttuazioni dei mercati, i quali cambiano e fluttuano tra periodi di stagnazione, di crescita e di recessione;

ordinario - stimare un bene significa effettuare una comparazione con beni simili, ed il confronto sarà tanto più efficace quanto più significativi saranno i dati di mercato rilevati.

Si è quindi proceduto, alla rilevazione dei valori attraverso la consultazione della banca dati delle compravendite realizzate nel territorio di riferimento, avendo cura di selezionare quelle transazioni che, per aspetti qualitativi ed economico produttivi, più si adattavano al territorio, per poi arrivare a dedurne le conseguenti considerazioni di carattere estimativo.

Sulla base di quanto esposto, nelle pagine successive saranno riassunti i valori di mercato dei comparabili estratti dalla banca dati delle compravendite di immobili urbani nella zona di

interesse.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;  
 Uffici del registro di Matera;  
 Ufficio tecnico di Nova Siri;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Nova Siri - Matera;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni Nuove € 1.100,00/mq  
 Abitazioni di oltre 40 anni € 515,00/mq  
 Commerciale Nuovo € 1.500,00/mq  
 Commerciale di oltre 13 anni € 553,00/mq;  
 Altre fonti di informazione: Notai  
 Disabato Giuseppe - Grassano Nicola.

### TABELLA VALORI COMPARABILI

ABITAZIONE										
Notaio	Rep.	data	Cat.	Sup. mq	prezzo	coeff. età	coeff. impianti	coeff. dest.	coeff. di zona	valore unit.
Disabato Giuseppe	4133	22/05/2018	A/2	140	€ 143.000,00	1	1	1	1	€ 1.021,43
Grassano Nicola	45487	14/05/2018	A/2	124	€ 136.923,08	1	1	1	1	€ 1.104,22
Grassano Nicola	45535	29/05/2018	A/2	115	€ 136.923,08	1	1	1	1	€ 1.190,64
media ponderata				379	€ 416.846,16	1	1	1	1	€ 1.099,86
Abitazione oggi. Stima			A/2	139,5	€ 71.897,38	0,71	0,6	1	1,1	€ 515,39

## 8.3 Valutazione corpi:

### LOTTO 3. Ufficio [U]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 75.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.310,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
UFFICIO	138,00	€ 515,00	€ 71.070,00
BALCONI	16,00	€ 515,00	€ 8.240,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 75.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.310,00
Valore corpo			€ 77.155,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.155,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.155,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 3	Ufficio [U]	154,00	€ 77.155,00	€ 77.155,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.797,31

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: € 72.357,69

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

NON APPLICABILE

**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**

NON NECESSARIO

**Identificativo corpo: LOTTO 3.**

**Ufficio [U] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Lotto: 004 - APPARTAMENTO SALENDO A DESTRA**

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

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

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

**Identificativo corpo: LOTTO 4.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

Note: Il lotto di vendita distinto con il numero 4 si compone di un appartamento al piano secondo salendo le scale a destra. Allo stato, pur avendo la proprietà presentato domanda di accatastamento come unità "finita", l'appartamento si presenta ancora in corso di costruzione.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio .

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;

2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);

3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente 2. -

(CF) nata a () il Diritto del Livellario,

foglio 49, particella 284, subalterno 4, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 146, rendita € 464,81

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/10/2000 Pratica n. 127734 in atti dal 20/10/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'edificio non è dotato di tabelle millesimali

Confini: l'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio circondato da corte esterna di proprietà, corte confinante su due lati con strada comunale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Marina di Nova Siri, ubicata nell'arco ionico al confine tra le regioni Basilicata e Calabria, è situata qualche chilometro più a sud della più conosciuta città di Policoro (antica Heraclea), lungo il litorale sabbioso della regione Basilicata. Posta alle pendici di alcuni tra i più alti rilievi collinari della provincia materana, la località si ravviva d'estate grazie ai molti vacanzieri, che scelgono questa località come meta per le proprie vacanze. Il paesaggio circostante è molto suggestivo e consente una rapida e facile fruizione del mare grazie alla presenza di grandi spiagge in parte attrezzate ed in parte ad accesso libero. Nei pressi della marina sono presenti sia siti archeologici sia località dal valore paesaggistico riconosciuto a livello nazionale. Il compendio immobiliare oggetto di valutazione si compone di più lotti catastalmente censiti come abitazione ed uffici, in parte in corso di costruzione, allocati in un edificio a più livelli appartenente all'esecutata. L'edificio è ubicato nella zona nord, in posizione "periferica" rispetto allo sviluppo planimetrico in pianta della cittadina. Il quartiere, sorto agli inizi degli anni settanta, ha una impostazione con pianta a scacchiera, con strade dritte e isolati squadrati a formare una pianta semplice. Gli edifici circostanti il fabbricato pignorato sono principalmente con tipologia isolata con massimo 3 livelli. Nella zona sono presenti tutti i principali esercizi di prima necessità e, data l'estensione della cittadina, tutti i servizi sia commerciali che pubblici (scuole, banche, servizi comunali, luoghi di culto, presidi dei servizi per la sicurezza, supermercati ecc) sono facilmente raggiungibili anche senza l'ausilio di mezzi di trasporto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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 / turistiche

**Importanti centri limitrofi:** POLICORO.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro, Riserva Naturale Regionale e sito della Rete Natura 2000.

**Attrazioni storiche:** Nova Siri: resti delle terme romane. Policoro: scavi della vecchia Siris e il Museo archeologico nazionale. Metaponto: scavi dell'antica città, tavole Palatine e Museo Archeologico Nazionale.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione RFI a chilometri 1

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **LOTTO 4**

L'unità in corso di costruzione si compone di 5 vani utili oltre ad un bagno, un doppio servizio ed un piccolo disimpegno. Posto al secondo del fabbricato di proprietà dell'esecutata l'appartamento, con ingresso a destra salendo dal vano scala non risulta completo nelle rifiniture e porte interne. Il fabbricato in cui è allocata l'abitazione ha struttura portante di travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento. Non essendo presenti presso gli archivi regionali pratiche di deposito calcoli statici non è però possibile descrivere con più precisione la tipologia di struttura in fondazione ed elevazione. L'unità, essendo in corso di costruzione è dotata della sola porta di ingresso è in legno massello e serramenti esterni in legno con vetro semplice e persiane ad ante, I pavimenti ed i rivestimenti della zona bagno e cucina sono realizzati in piastrelle in ceramica e le pareti si presentano solo intonacate ma prive di tonachino di finitura. Lo stato generale dell'immobile si presenta discreto pur con impianto di riscaldamento ad elementi radianti non funzionante e non in regola con le attuali norme di sicurezza degli impianti. La protezione dei balconi è realizzata con un muretto e sovrastante ringhiera metallica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di- Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **161,70**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, scarsamente utilizzato, si presenta un mediocri condizioni, sono presenti segni di risalita di umidità dovute alla scarsa aereazione ed inutilizzo cui l'immobile è stato sottoposto negli ultimi decenni.





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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1975-1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La proprietà non ha fornito alcuna certificazione

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ad elementi radianti
Stato impianto	obsoleto - inutilizzato
Potenza nominale	non dichiarata
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto è alimentato da serbatoio interrato di Gpl. La proprietà non ha fornito documentazione attestante l'autorizzazione del serbatoio

**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 specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo: LOTTO 4.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

Note: Il lotto di vendita distinto con il numero 4 si compone di un appartamento al piano secondo salendo le scale a destra. Allo stato, pur avendo la proprietà presentato domanda di accatastamento come unità "finita", l'appartamento si presenta ancora in corso di costruzione.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio .

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge

12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;

2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);

3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente 2.

(CF ) nata a ( ) il Diritto del Livella-

rio, foglio 49, particella 284, subalterno 4, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 146, rendita € 464,81

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/10/2000 Pratica n. 127734 in atti dal 20/10/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'edificio non è dotato di tabelle millesimali

Confini: l'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio circondato da corte esterna di proprietà, corte confinante su due lati con strada comunale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso





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

### CORPO: LOTTO 4

**Dati catastali:** 1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente 2. -

(CF ) nata a ( ) il Diritto del Livellario, foglio 49, particella 284, subalterno 4, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 146, rendita € 464,81

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta

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

**Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio .

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

- 1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;
- 2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);
- 3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

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

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia.

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

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

**Titolare/Proprietario:** nata a () l' **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di: Costruttore

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

**PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 3B

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a piano seminterrato, piano terra e primo piano

Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 08/04/1975 al n. di prot. 2208  
Rilascio in data 28/04/1975 al n. di prot. 21

**Conformità edilizia:**

**vedi nota introduttiva alla perizia. Il presente testo viene riprodotto in ciascun lotto perché la pratica di condono pendente riguarda l'intero edificio e non è possibile attribuire, a ciascun lotto, il costo effettivo per cui, si è ipotizzata, nella parte introduttiva, di distribuire, proporzionalmente al valore a base d'asta, i presunti costi di regolarizzazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESSO IL COMUNE DI NOVA SIRI RISULTA PENDENTE LA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85 PRESENTATA IN DATA 30.09.1986 AL PROTOCOLLO 9059 (pratica n. 550). In data 23.10.2018, l'Amministrazione Comunale ha richiesto, alla signora - , il versamento della somma di euro 516,46 quale indennità pecuniaria stabilita con Delibera di G.C. n. 179 del 09.12.2005 per le difformità edilizie dichiarate in domanda di condono, oltre a euro 200,00 per diritti di segreteria ed una marca da bollo di euro 16,00. Rispetto alla rappresentazione in pianta dell'allegato alla pratica di condono edilizio, lo stato di fatto presenta una finestra in più rispetto a quanto dichiarato. Inoltre, nello stesso elaborato presentato nell'anno 1985, quanto indicato nei prospetti non coincide perfettamente con quanto indicato in planimetria. Ad ogni modo, trattasi di difformità che andranno sanate nel corso della presentazione dei documenti che l'amministrazione ha formulato alla proprietà nell'anno 2018. Per poter completare la pratica di condono occorrerà inoltre predisporre la certificazione attestante l'idoneità statica dell'edificio attesa la mancanza di deposito calcoli e collaudo presso gli uffici regionali. Tale attività può essere stimata per l'intero fabbricato in euro 20.000,00 comprese eventuali verifiche strumentali.

Regolarizzabili mediante: completamento domanda di condono

Descrizione delle opere da sanare: vedi pratica di condono allegata

sanzioni richieste dal comune: € 516,46

eventuale ulteriore richiesta integrativa per finestrino mancante: € 516,46

diritti comunali: € 200,00

marca da bollo: € 16,00

Certificazione idoneità statica: € 20.000,00

Oneri Totali: € **21.248,92**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno strumento
In forza della delibera:	D.C.C. 59 del 17.10.2007
Zona omogenea:	RSC - Assimilabile alla zona omogenea C del D.M. 1444/68
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE IN AREE FUNZIONALI RSC TRF-RSC Regime d'Intervento della Conservazione B Regime d'Uso Inseparativo-Residenziale e relativi servizi Assimilabile alla zona omogenea C del D.M. 1444/68 Il tessuto di recente formazione in aree funzionali RSC riguarda aree attestate lungo la S.S. 106 riservate alle residenze semintensive con cospicua presenza

	di terziario commerciale. In esso è consentito il completamento volumetrico e il rinnovamento edilizio nel rispetto dei seguenti parametri: If = 3,30 mc/mq Rc = 0,50 al piano terra e 0,40 ai piani superiori Hmax = m. 10,00 Numero di piani = 3 Distacchi da strade con larghezza inferiore a m. 15,00 pari a m. 3,00 e per strade con larghezza maggiore di m. 15,00 pari a m. 5,00. Distanza dai confini laterali e retrostanti = in aderenza ovvero a minimo m. 5,00. In merito agli elaborati di progetto si richiamano espressamente le prescrizioni di cui al punto 4 dell'art. 1 finalizzate alla qualità edilizia e alla contestualizzazione degli interventi nell'intorno urbano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro -  
; Importo ipoteca: € 371848,97; Importo capitale: € 123949,66 ; A rogito di Notaio Carlo Calabrese in data 18/10/1985 ai nn. 192728/18402; Registrato a Salerno in data 23/10/1985 ai nn. 11342/E; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/11/1985 ai nn. 6625/386 ; Note: L'iscrizione è stata rinnovata in data 18-10-2005 ai numeri di RG

9006 e RP 1984

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA RURALE ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI Soc. Coop. contro; Derivante da: DECRFETO INGIUNTIIVO; Importo ipoteca: € 73304,92; Importo capitale: € 45573,84 ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 10/09/1993 ai nn. 1679; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/1993 ai nn. 7397/612 ; Note: L'iscrizione è stata rinnovata in data 07/10/2013 ai numeri RG 7845 RP 651

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA RURALE ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTI Soc. Coop. contro ; Derivante da: DECRFETO INGIUNTIIVO; Importo ipoteca: € 156395,02; Importo capitale: € 97873,58 ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 10/09/1993 ai nn. 1981; Iscritto/trascritto a Matera in data 08/10/1993 ai nn. 7398/613 ; Note: rinnovata in data 07/10/2013 ai nn. RG 7846 RP 652

- Ipoteca legale attiva a favore di contro ; Derivante da: IPOTECA LEGALE SCATURITA DA RUOLO; Importo ipoteca: € 118640,80; Importo capitale: € 59320,40 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/01/2003 ai nn. 470/57

#### *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 29/09/1997 ai nn. 1769 iscritto/trascritto a Matera in data 10/10/1997 ai nn. 6954/5785; Rinnovata in data 09/10/2017 ai nn. RG 8317 RP 6631.

- Pignoramento a favore di contro ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 18/07/2016 ai nn. 1235 iscritto/trascritto a Matera in data 30/08/2016 ai nn. 7804/6298;

#### *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

#### *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Allegata ispezione del 03.04.2022 – elenco formalità contro

#### **Misure Penali**

Nessuna.

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

Il suolo su cui venne edificato il fabbricato è gravato da canone di natura enfiteutica affrancabile. Il terreno appartenendo alla categoria di terreni "allodiali" può essere affrancato in quanto appartenente alle quotizzazioni ante legge 1927.

Rif: *Quotizzazione precedente all'entrata in vigore della L. 1766/1927*

*Ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune, ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861); la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione.*

*Il canone è affrancabile con provvedimento comunale.*

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

L'area su cui sorge il fabbricato è gravata dal vincolo paesaggistico D.M. 11/04/1968

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

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** LOTTO 4 - Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	138,00	1,00	138,00
BALCONI	sup reale lorda	23,70	0,50	11,85
		<b>161,70</b>		<b>149,85</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato nella presente perizia immobiliare è stato quello sintetico comparativo.

Al fine di scegliere la procedura estimativa da applicare per stimare il più probabile valore di mercato del bene in esame, è necessario prendere a riferimento i dati di mercato mutuabili da fonti affidabili e verificabili. A tale scopo, lo scrivente perito ha condotto indagini sul mercato della zona per individuare le quotazioni di beni simili, tenendo conto di tutte le componenti e le caratteristiche che influenzano il valore di mercato (ubicazione, metri quadri disponibili, età del bene e dell'edificio, ecc..).

Il metodo comparativo o stima sintetica, è stato sviluppato nel rispetto dei seguenti parametri: territoriale - la stima è stata realizzata incrociando e confrontando i valori del territorio Comunale a seconda della tipologia dei beni e della loro conformità urbanistica; temporale - i prezzi dei beni simili sono stati ricercati in periodi recenti e vicini al momento della stima (con esclusione del periodo pandemico) e quindi avulsi da variazioni del mercato non dovute alle normali e fisiologiche fluttuazioni dei mercati, i quali cambiano e fluttuano tra periodi di stagnazione, di crescita e di recessione;

ordinario - stimare un bene significa effettuare una comparazione con beni simili, ed il confronto sarà tanto più efficace quanto più significativi saranno i dati di mercato rilevati.

Si è quindi proceduto, alla rilevazione dei valori attraverso la consultazione della banca dati delle compravendite realizzate nel territorio di riferimento, avendo cura di selezionare quelle transazioni che, per aspetti qualitativi ed economico produttivi, più si adattavano al territorio, per poi arrivare a dedurre le conseguenti considerazioni di carattere estimativo.

Sulla base di quanto esposto, nelle pagine successive saranno riassunti i valori di mercato dei comparabili estratti dalla banca dati delle compravendite di immobili urbani nella zona di interesse.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;  
 Uffici del registro di Matera;  
 Ufficio tecnico di Nova Siri;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Nova Siri - Matera;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni Nuove €. 1.100,00/mq  
 Abitazioni di oltre 40 anni €. 515,00/mq  
 Commerciale Nuovo €. 1.500,00/mq  
 Altre fonti di informazione: Notai  
 Disabato Giuseppe - Grassano Nicola.

**TABELLA VALORI COMPARABILI**

ABITAZIONE										
Notaio	Rep.	data	Cat.	Sup. mq	prezzo	coeff. età	coeff. impianti	coeff. dest.	coeff. di zona	valore unit.
Disabato Giuseppe	4133	22/05/2018	A/2	140	€ 143.000,00	1	1	1	1	€ 1.021,43
Grassano Nicola	45487	14/05/2018	A/2	124	€ 136.923,08	1	1	1	1	€ 1.104,22
Grassano Nicola	45535	29/05/2018	A/2	115	€ 136.923,08	1	1	1	1	€ 1.190,64
media ponderata				379	€ 416.846,16	1	1	1	1	€ 1.099,86
Abitazione ogg. Stima			A/2	139,5	€ 71.897,38	0,71	0,6	1	1,1	€ 515,39

**8.3 Valutazione corpi:****LOTTO 4. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 60.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.943,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	138,00	€ 400,00	€ 55.200,00
BALCONI	11,85	€ 400,00	€ 4.740,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 60.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 59.940,00
per lavori di completamento detrazione del 5.00%	€ -2.997,00
Valore corpo	€ 58.471,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.471,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.471,50

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 4	Abitazione di tipo civile [A2]	149,85	€ 58.471,50	€ 58.471,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.635,68

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: **€ 55.105,82**

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

NON APPLICABILE

**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**

Non necessario

**Identificativo corpo: LOTTO 4.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Lotto: 005 - APPARTAMENTO SALENDO A SINISTRA**

**CONTROLLO PRELIMINARE:** verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

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

**Identificativo corpo: LOTTO 5.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

Note: Il lotto di vendita distinto con il numero 5 si compone di un appartamento al piano secondo salendo le scale a sinistra. Allo stato l'abitazione è abitata ed utilizzata dall'esecutata.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio .

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;

2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);

3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente 2.

(CF ) nata a ( ) il Diritto del Livella-

rio, foglio 49, particella 284, subalterno 4, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 146, rendita € 464,81

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/10/2000 Pratica n. 127734 in atti dal 20/10/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'edificio non è dotato di tabelle millesimali

Confini: l'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio circondato da corte esterna di proprietà, corte confinante su due lati con strada comunale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

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

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

Marina di Nova Siri, ubicata nell'arco ionico al confine tra le regioni Basilicata e Calabria, è situata qualche chilometro più a sud della più conosciuta città di Policoro (antica Heraclea), lungo il litorale sabbioso della regione Basilicata. Posta alle pendici di alcuni tra i più alti rilievi collinari della provincia materana, la località si ravviva d'estate grazie ai molti vacanzieri, che scelgono questa località come meta per le proprie vacanze. Il paesaggio circostante è molto suggestivo e consente una rapida e facile fruizione del mare grazie alla presenza di grandi spiagge in parte attrezzate ed in parte ad accesso libero. Nei pressi della marina sono presenti sia siti archeologici sia località dal valore paesaggistico riconosciuto a livello nazionale. Il compendio immobiliare oggetto di valutazione si compone di più lotti catastalmente censiti come abitazione ed uffici, in parte in corso di costruzione, allocati in un edificio a più livelli appartenente all'esecutata. L'edificio è ubicato nella zona nord, in posizione "periferica" rispetto allo sviluppo planimetrico in pianta della cittadina. Il quartiere, sorto agli inizi degli anni settanta, ha una impostazione con pianta a scacchiera, con strade dritte e isolati squadrati a formare una pianta semplice. Gli edifici circostanti il fabbricato pignorato sono principalmente con tipologia isolata con massimo 3 livelli. Nella zona sono presenti tutti i principali esercizi di prima necessità e, data l'estensione della cittadina, tutti i servizi sia commerciali che pubblici (scuole, banche, servizi comunali, luoghi di culto, presidi dei servizi per la sicurezza, supermercati ecc) sono facilmente raggiungibili anche senza l'ausilio di mezzi di trasporto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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 / turistiche

**Importanti centri limitrofi:** POLICORO.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro, Riserva Naturale Regionale e sito della Rete Natura 2000..

**Attrazioni storiche:** Nova Siri: resti delle terme romane. Policoro: scavi della vecchia Siris e il Museo archeologico nazionale. Metaponto: scavi dell'antica città, tavole Palatine e Museo Archeologico Nazionale..

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione RFI a chilometri 1

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **LOTTO 5**

L'unità in corso di costruzione si compone di 4 vani utili oltre ad un bagno, una cucina, doppio servizio ed un piccolo disimpegno. Posto al secondo del fabbricato di proprietà dell'esecutata l'appartamento, con ingresso a sinistra salendo dal vano scala risulta completo ed è utilizzato quale residenza dell'esecutata. Il fabbricato in cui è allocata l'abitazione ha struttura portante di travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento. Non essendo presenti presso gli archivi regionali pratiche di deposito calcoli statici non è però possibile descrivere con più precisione la tipologia di struttura in fondazione ed elevazione. Lo stato generale

dell'immobile si presenta discreto pur con impianto di riscaldamento ad elementi radianti non funzionante e non in regola con le attuali norme di sicurezza degli impianti. La protezione dei balconi è realizzata con un muretto e sovrastante ringhiera metallica.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **166,20**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05

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

Stato di manutenzione generale: scarso





**Impianti:**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1975-1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La proprietà non ha fornito alcuna certificazione

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ad elementi radianti
Stato impianto	obsoleto - inutilizzato
Potenza nominale	non dichiarata
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto è alimentato da serbatoio interrato di Gpl. La proprietà non ha fornito documentazione attestante l'autorizzazione del serbatoio

**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 specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** LOTTO 5.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

Note: Il lotto di vendita distinto con il numero 5 si compone di un appartamento al piano secondo salendo le scale a sinistra. Allo stato l'abitazione è abitata ed utilizzata dall'esecutata.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Chiarimenti sul diritto di "livello".**

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio .

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;

2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);

3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** 1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente 2.

(CF ) nata a ( ) il 5 Diritto del Livella-

rio, foglio 49, particella 284, subalterno 4, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 146, rendita € 464,81

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/10/2000 Pratica n. 127734 in atti dal 20/10/2000

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'edificio non è dotato di tabelle millesimali

Confini: l'unità immobiliare è ubicata all'interno di un edificio circondato da corte esterna di proprietà, corte confinante su due lati con strada comunale

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso





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

### CORPO: LOTTO 5

**Dati catastali:** 1. COMUNE DI NOVA SIRI (CF 82001130770) Diritto del concedente 2. - (CF ) nata a ( ) il Diritto del Livellario, foglio 49, particella 284, subalterno 4, indirizzo Via Eraclea, 2, piano S1, comune NOVA SIRI, categoria A/2, classe 3, consistenza 6, superficie 146, rendita € 464,81

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta

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

### Chiarimenti sul diritto di "livello".

Pur se "tecnicamente" l'iscrizione catastale individua il "livello" quale diritto in capo all'esecutata, trattandosi di proprietà "legittimata" quale "antica quota del 1861", l'esatta classificazione della qualità del diritto in capo alla signora è classificabile quale "allodio" quindi, libero da obblighi e oneri feudali (demanio di uso civico). La proprietà resta comunque gravata da un canone di origine demaniale "affrancabile" mediante pagamento al Comune del relativo canone in quanto la particella si appartiene alla quotizzazione dell'anno 1861 del demanio .

Difatti, relativamente alle quotizzazioni precedenti all'entrata in vigore della L. 1766/1927 definita attraverso la ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861), la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale dietro verifica del soddisfacimento delle condizioni che le leggi e la giurisprudenza definiscono "risolutive" in quanto, se non rispettate, operano la devoluzione dei fondi nella consistenza demaniale. Tali condizioni prevedono:

1) non vendere il terreno nei primi 10 anni (art. 31 del Regio Decreto 03/12/1808 confermato dall'art. 185 della Legge 12/12/1816), limite poi portati a 20 anni dall'art. 1 del Regio Decreto 06/12/1852;

2) pagare il canone (articoli 4 e 9 della L. 01/09/1806, art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807, art. 182 della L. 12/12/1816); "si darà luogo alla devoluzione dei fondi conceduti pel reddito non pagato per un triennio" (art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808 in attuazione della Legge 01/09/1806);

3) le quote che si lasciano incolte per tre anni consecutivi ritornano al demanio comunale (art. 185 della Legge 12/12/1816).

Nel caso di specie le condizioni sono state ampiamente soddisfatte ed il comune potrà procedere alla "affrancazione" del canone enfiteutico.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramenti e riportati nella trascrizione dello stesso

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

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia.

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

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

**Titolare/Proprietario:** nata a () l' **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di Atto di affrancazione canone enfiteutico.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 3B

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato a piano seminterrato, piano terra e primo piano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1975 al n. di prot. 2208

Rilascio in data 28/04/1975 al n. di prot. 21

### **Conformità edilizia:**

**vedi nota introduttiva alla perizia. Il presente testo viene riprodotto in ciascun lotto perché la pratica di condono pendente riguarda l'intero edificio e non è possibile attribuire, a ciascun lotto, il costo effettivo per cui, si è ipotizzata, nella parte introduttiva, di distribuire, proporzionalmente al valore a base d'asta, i presunti costi di regolarizzazione.**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PRESSO IL COMUNE DI NOVA SIRI RISULTA PENDENTE LA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85 PRESENTATA IN DATA 30.09.1986 AL PROTOCOLLO 9059 (pratica n. 550). In data 23.10.2018, l'Amministrazione Comunale ha richiesto, alla signora - , il versamento della somma di euro 516,46 quale indennità pecuniaria stabilita con Delibera di G.C. n. 179 del 09.12.2005 per le difformità edilizie dichiarate in domanda di condono, oltre a euro 200,00 per diritti di segreteria ed una marca da bollo di euro 16,00. Rispetto alla rappresentazione in pianta dell'allegato alla pratica di condono edilizio, lo stato di fatto presenta una finestra in più rispetto a quanto dichiarato. Inoltre, nello stesso elaborato presentato nell'anno 1985, quanto indicato nei prospetti non coincide perfettamente con quanto indicato in planimetria. Ad ogni modo, trattasi di

difformità che andranno sanate nel corso della presentazione dei documenti che l'amministrazione ha formulato alla proprietà nell'anno 2018. Per poter completare la pratica di condono occorrerà inoltre predisporre la certificazione attestante l'idoneità statica dell'edificio attesa la mancanza di deposito calcoli e collaudo presso gli uffici regionali. Tale attività può essere stimata per l'intero fabbricato in euro 20.000,00 comprese eventuali verifiche strumentali.

Regolarizzabili mediante: completamento domanda di condono

Descrizione delle opere da sanare: vedi pratica di condono allegata

sanzioni richieste dal comune: € 516,46

eventuale ulteriore richiesta integrativa per finestrino mancante: € 516,46

diritti comunali: € 200,00

marca da bollo: € 16,00

Certificazione idoneità statica: € 20.000,00

Oneri Totali: € **21.248,92**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### **Conformità urbanistica:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Nessuno strumento
In forza della delibera:	D.C.C. 59 del 17.10.2007
Zona omogenea:	RSC - Assimilabile alla zona omogenea C del D.M. 1444/68
Norme tecniche di attuazione:	Art. 12 TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE IN AREE FUNZIONALI RSC TRF-RSC Regime d'Intervento della Conservazione B Regime d'Uso Inseparativo-Residenziale e relativi servizi Assimilabile alla zona omogenea C del D.M. 1444/68 Il tessuto di recente formazione in aree funzionali RSC riguarda aree attestate lungo la S.S. 106 riservate alle residenze semintensive con cospicua presenza di terziario commerciale. In esso è consentito il completamento volumetrico e il rinnovamento edilizio nel rispetto dei seguenti parametri: $I_f = 3,30$ mc/mq $R_c = 0,50$ al piano terra e $0,40$ ai piani superiori $H_{max} = m. 10,00$ Numero di piani = 3 Distacchi da strade con larghezza inferiore a m. 15,00 pari a m. 3,00 e per strade con larghezza maggiore di m. 15,00 pari a m. 5,00. Distanza dai confini laterali e retrostanti = in aderenza ovvero a minimo m. 5,00. In merito agli elaborati di progetto si richiamano espressamente le prescrizioni di cui al punto 4 dell'art. 1 finalizzate alla qualità edilizia e alla contestualizzazione degli interventi nell'intorno urbano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
--------------	--

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro-  
; Importo ipoteca: € 371848,97; Importo capitale: € 123949,66 ; A rogito di No-  
taio Carlo Calabrese in data 18/10/1985 ai nn. 192728/18402; Registrato a Salerno in  
data 23/10/1985 ai nn. 11342/E; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/11/1985 ai nn.  
6625/386 ; Note: L'iscrizione è stata rinnovata in data 18-10-2005 ai numeri di RG  
9006 e RP 1984

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA RURALE ARTIGIANA DI CASTELLANA  
GROTTE Soc. Coop. contro; Derivante da: DECRFETO INGIUN-  
TIVO; Importo ipoteca: € 73304,92; Importo capitale: € 45573,84 ; A rogito di TRIBU-  
NALE DI MATERA in data 10/09/1993 ai nn. 1679; Iscritto/trascritto a Matera in data  
08/10/1993 ai nn. 7397/612 ; Note: L'iscrizione è stata rinnovata in data 07/10/2013  
ai numeri RG 7845 RP 651

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA RURALE ARTIGIANA DI CASTELLANA  
GROTTE Soc. Coop. contro ; Derivante da: DECRFETO INGIUN-  
TIVO; Importo ipoteca: € 156395,02; Importo capitale: € 97873,58 ; A rogito di TRIBU-  
NALE DI MATERA in data 10/09/1993 ai nn. 1981; Iscritto/trascritto a Matera in data  
08/10/1993 ai nn. 7398/613 ; Note: rinnovata in data 07/10/2013 ai nn. RG 7846 RP  
652

- Ipoteca legale attiva a favore di contro ; De-  
rivante da: IPOTECA LEGALE SCATURITA DA RUOLO; Importo ipoteca: € 118640,80;  
Importo capitale: € 59320,40 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/01/2003 ai nn.  
470/57

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 29/09/1997 ai nn. 1769 iscritto/trascritto a Matera in data 10/10/1997 ai nn. 6954/5785; Rinnovata in data 09/10/2017 ai nn. RG 8317 RP 6631.

- Pignoramento a favore di contro ; A rogito di TRIBUNALE DI MATERA in data 18/07/2016 ai nn. 1235 iscritto/trascritto a Matera in data 30/08/2016 ai nn. 7804/6298;

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Allegata ispezione del 03.04.2022 – elenco formalità contro

#### Misure Penali

Nessuna.

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

Il suolo su cui venne edificato il fabbricato è gravato da canone di natura enfiteutica affrancabile. Il terreno appartenendo alla categoria di terreni "allodiali" può essere affrancato in quanto appartenente alle quotizzazioni ante legge 1927.

Rif: *Quotizzazione precedente all'entrata in vigore della L. 1766/1927*

*Ripartizione delle terre civiche e assegnazione ai residenti del Comune, ai sensi delle leggi di eversione della feudalità (Legge 01/09/1806, art. 32 RD 03/12/1808, art. 182 Legge 12/12/1816, art. 1 RD 03/07/1861); la proprietà viene trasferita al momento dell'ordinanza di quotizzazione, e contemporaneamente viene imposto un canone di natura enfiteutica, alla pari del canone imposto nelle ordinanze di legittimazione. Il canone è affrancabile con provvedimento comunale.*

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

L'area su cui sorge il fabbricato è gravata dal vincolo paesaggistico D.M. 11/04/1968

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

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** LOTTO 5 - Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	143,50	1,00	143,50
BALCONI	sup reale lorda	22,70	0,50	11,35
		<b>166,20</b>		<b>154,85</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il criterio di stima utilizzato nella presente perizia immobiliare è stato quello sintetico comparativo.

Al fine di scegliere la procedura estimativa da applicare per stimare il più probabile valore di mercato del bene in esame, è necessario prendere a riferimento i dati di mercato mutuabili da fonti affidabili e verificabili. A tale scopo, lo scrivente perito ha condotto indagini sul mercato della zona per individuare le quotazioni di beni simili, tenendo conto di tutte le componenti e le caratteristiche che influenzano il valore di mercato (ubicazione, metri quadri disponibili, età del bene e dell'edificio, ecc...).

Il metodo comparativo o stima sintetica, è stato sviluppato nel rispetto dei seguenti parametri: territoriale - la stima è stata realizzata incrociando e confrontando i valori del territorio Comunale a seconda della tipologia dei beni e della loro conformità urbanistica; temporale - i prezzi dei beni simili sono stati ricercati in periodi recenti e vicini al momento della stima (con esclusione del periodo pandemico) e quindi avulsi da variazioni del mercato non dovute alle normali e fisiologiche fluttuazioni dei mercati, i quali cambiano e fluttuano tra periodi di stagnazione, di crescita e di recessione;

ordinario - stimare un bene significa effettuare una comparazione con beni simili, ed il confronto sarà tanto più efficace quanto più significativi saranno i dati di mercato rilevati.

Si è quindi proceduto, alla rilevazione dei valori attraverso la consultazione della banca dati delle compravendite realizzate nel territorio di riferimento, avendo cura di selezionare quelle transazioni che, per aspetti qualitativi ed economico produttivi, più si adattavano al territorio, per poi arrivare a dedurre le conseguenti considerazioni di carattere estimativo.

Sulla base di quanto esposto, nelle pagine successive saranno riassunti i valori di mercato dei comparabili estratti dalla banca dati delle compravendite di immobili urbani nella zona di interesse.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Nova Siri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Nova Siri - Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni Nuove € 1.100,00/mq

Abitazioni di oltre 40 anni € 515,00/mq

Commerciale Nuovo € 1.500,00/mq

Commerciale di oltre 13 anni € 553,00/mq;

Altre fonti di informazione: Notai

Disabato Giuseppe - Grassano Nicola.

**TABELLA VALORI COMPARABILI****ABITAZIONE**

Notaio	Rep.	data	Cat.	Sup. mq	prezzo	coeff. età	coeff. impianti	coeff. dest.	coeff. di zona	valore unit.
Disabato Giuseppe	4133	22/05/2018	A/2	140	€ 143.000,00	1	1	1	1	€ 1.021,43
Grassano Nicola	45487	14/05/2018	A/2	124	€ 136.923,08	1	1	1	1	€ 1.104,22
Grassano Nicola	45535	29/05/2018	A/2	115	€ 136.923,08	1	1	1	1	€ 1.190,64
media ponderata				379	€ 416.846,16	1	1	1	1	€ 1.099,86
Abitazione ogg. Stima			A/2	139,5	€ 71.897,38	0,71	0,6	1	1,1	€ 515,39

**8.3 Valutazione corpi:****LOTTO 5. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 80.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.747,75.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	143,50	€ 515,00	€ 73.902,50
BALCONI	11,35	€ 515,00	€ 5.845,25

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 80.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 79.747,75
Valore corpo	€ 79.873,88
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 79.873,88
Valore complessivo diritto e quota	€ 79.873,88

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO 5	Abitazione di tipo civile [A2]	154,85	€ 79.873,88	€ 79.873,88

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.964,95

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: € 74.908,93

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

NON APPLICABILE

## 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

Non necessaria

**Identificativo corpo: LOTTO 5.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Nova Siri, Via Eraclea 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Altro: Dell'enfiteuta**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

15-04-2022

Firmato digitalmente da  
**COSIMO BRUCOLI**



L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA COSIMO BRUCOLI**