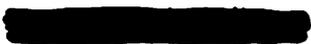


**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UGC BANCA SPA**

contro:   


N° Gen. Rep. **6/1981**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Costituito da**  
**immobili ubicati in Corso**  
**della Repubblica, Lotto 002,**  
**Lotto 003, Lotto 004, Lotto**  
**005, Lotto 006 – Costituito**  
**ciascuno da immobili ubicati**  
**in Via Ginosa.**

**Esperto alla stima:** VINCENZO MARIA CHIORE  
**Codice fiscale:** CHRVCN74A25A662S  
**Studio in:** PIAZZA MICHELE BIANCO 28 - MATERA  
**Telefono:** 0835/334148  
**Email:** vincenzo.chiore@tin.it  
**Pec:** vincenzomaria.chiore@ingpec.eu

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** Corso della Repubblica - Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 001 - Costituito da immobili ubicati in Corso della Repubblica

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Proprietà per 1/2 - [redacted]; [redacted]  
[redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 21, particella 656, subalterno  
9, indirizzo Corso della Repubblica n. 21, scala -, interno -, piano T, comune Montescaglioso,  
categoria A/4, classe 4, consistenza 1 vani, superficie 32 mq. , rendita € 35,33

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Proprietà per 1/2 - [redacted] nata a [redacted] il  
[redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 21, particella 656, subalterno  
18, indirizzo Via Vittorio Emanueln. 19, scala -, interno -, piano T, comune Montescaglioso. ca-  
tegoria A/4, classe 4, consistenza 1 vani, superficie 32 mq., rendita € 35,33

**Bene:** Via Ginosa – Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 002 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [redacted] C.F. [redacted]

Proprietà per 1/2 - [redacted] nata a [redacted] il  
[redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 22, particella 1336, subalter-  
no 3, indirizzo Via Ginosa n. 58, scala -, interno -, piano 2, comune Montescaglioso, categoria  
A/4, classe 7, consistenza 3 vani, superficie 62 mq. , rendita € 170,43

:

**Lotto:** 003 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Proprietà per 1/2 - [redacted] nata a [redacted] il  
[redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 22, particella 1336, subalter-  
no 5, indirizzo Via Ginosa n. 58, scala -, interno -, piano 3, comune Montescaglioso, categoria  
A/4, classe 7, consistenza 3 vani, superficie 62 mq. , rendita € 170,43

**Lotto:** 004 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Proprietà per 1/2 - [redacted] nata a [redacted] il  
[redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 22, particella 1336, subalter-  
no 6, indirizzo Via Ginosa n. 58, scala -, interno -, piano 3, comune Montescaglioso, categoria

A/4, classe 7, consistenza 3 vani, superficie 84 mq. , rendita € 170,43:

**Lotto: 005** - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Proprietà per 1/2 - [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 22, particella 1336, subalterno 7, indirizzo Via Ginosa n. 58, scala -, interno -, piano 4, comune Montescaglioso, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 160 mq. , rendita € 356,36:

**Lotto: 006** - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Proprietà per 1/2 - [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 22, particella 1336, subalterno 8, indirizzo Via Ginosa n. 58, scala -, interno -, piano S1, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 5, consistenza 110 mq, superficie 122 mq. , rendita € 215,88:

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Corso della Repubblica - Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto: 001** - Costituito da immobili ubicati in Corso della Repubblica

**Corpo: A**

**Possesso:** Libero

**Corpo: B**

**Possesso:** Libero

**Bene:** Via Ginosa – Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto: 002** - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo: A**

**Possesso:** Libero

**Lotto: 003** - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo: A**

**Possesso:** Libero

**Lotto: 004** - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo: A**

**Possesso:** Libero

**Lotto: 005** - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo: A**

**Possesso:** Libero

**Lotto: 006** - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo: A**

Possesso: Libero

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Corso della Repubblica - Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 001 - Costituito da immobili ubicati in Corso della Repubblica

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via Ginosa – Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 002 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 003 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004- Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 006 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI'

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

#### 4. Creditori intervenuti nella procedura

- UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK per conto della ASPRA FINANCE S.P.A . Creditore procedente.
- Avv. Tommaso CALCULLI – Creditore intervenuto.
- VAFIR S.N.C. – Creditore intervenuto
- BERARDENGO & C. S.N.C. – Creditore intervenuto.
- FIN COFEE S.r.l. – Creditore intervenuto;
- CENTRALE ATTIVITA' FINANZIARIE S.P.A. DEL LAVORO per conto della RUBIDIO SPV s.r.l. (in precedenza BANCA NAZIONALE DEL LAVORO) – Creditore intervenuto;
- EQUITALIA BASILICATA SPA. (in precedenza RI.TRI.MAT. S.P.A.) - creditore intervenuto
- Avv. Nicola CATALANO – Creditore intervenuto.

#### Creditori Iscritti

**Bene:** Corso della Repubblica - Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 001 - Costituito da immobili ubicati in Corso della Repubblica

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 3482 Reg. Part. n. 3142 del 24/02/1989 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6741, Reg. Part. 4629;

MONVISO FINANCE SRL surrogatasi al creditore procedente SOC. COVENCAR SPA a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 2038 Reg. Part. n. 1794 del 01/04/1981 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6732, Reg. Part. 4620;

CAPITALIA ora a parere dello scrivente UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito di iscrizione di ipoteca del 08/03/2006, Reg. Gen. 2404, Reg. Part. 439;

RITRIMAT SPA ora EQUITALIA SPA – creditore intervenuto - a seguito di iscrizione di ipoteca el 23/04/2001, Reg. Gen. 2995, Reg. Part. 461.

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:**

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 3482 Reg. Part. n. 3142 del 24/02/1989 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6741, Reg. Part. 4629;

MONVISO FINANCE SRL surrogatasi al creditore procedente SOC. COVENCAR SPA a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 2038 Reg. Part. n. 1794 del 01/04/1981 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6732, Reg. Part. 4620;

CAPITALIA ora a parere dello scrivente UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito di iscrizione di ipoteca del 08/03/2006, Reg. Gen. 2404, Reg. Part. 439;

RITRIMAT SPA ora EQUITALIA SPA – creditore intervenuto - a seguito di iscrizione di ipoteca el 23/04/2001, Reg. Gen. 2995, Reg. Part. 461.

**Bene:** Via Ginosa – Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) – 75024

**Lotto:** 002 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 3482 Reg. Part. n. 3142 del 24/02/1989 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6741, Reg. Part. 4629;

MONVISO FINANCE SRL surrogatasi al creditore procedente SOC. COVENCAR SPA a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 2038 Reg. Part. n. 1794 del 01/04/1981 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6732, Reg. Part. 4620;

CAPITALIA ora a parere dello scrivente UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito di iscrizione di ipoteca del 08/03/2006, Reg. Gen. 2404, Reg. Part. 439;

RITRIMAT SPA ora EQUITALIA SPA – creditore intervenuto - a seguito di iscrizione di ipoteca el 23/04/2001, Reg. Gen. 2995, Reg. Part. 461.

**Lotto:** 003 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 3482 Reg. Part. n. 3142 del 24/02/1989 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6741, Reg. Part. 4629;

MONVISO FINANCE SRL surrogatasi al creditore procedente SOC. COVENCAR SPA a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 2038 Reg. Part. n. 1794 del 01/04/1981 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6732, Reg. Part. 4620;

CAPITALIA ora a parere dello scrivente UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito di iscrizione di ipoteca del 08/03/2006, Reg. Gen. 2404, Reg. Part. 439;

RITRIMAT SPA ora EQUITALIA SPA – creditore intervenuto - a seguito di iscrizione di ipoteca el 23/04/2001, Reg. Gen. 2995, Reg. Part. 461.

**Lotto:** 004 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 3482 Reg. Part. n. 3142 del 24/02/1989 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6741, Reg. Part. 4629;

MONVISO FINANCE SRL surrogatasi al creditore procedente SOC. COVENCAR SPA a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 2038 Reg. Part. n. 1794 del 01/04/1981 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6732, Reg. Part. 4620;

CAPITALIA ora a parere dello scrivente UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito di iscrizione di ipoteca del 08/03/2006, Reg. Gen. 2404, Reg. Part. 439;

RITRIMAT SPA ora EQUITALIA SPA – creditore intervenuto - a seguito di iscrizione di ipoteca el 23/04/2001, Reg. Gen. 2995, Reg. Part. 461.

**Lotto:** 005 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:**

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 3482 Reg. Part. n. 3142 del 24/02/1989 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6741, Reg. Part. 4629;

MONVISO FINANCE SRL surrogatasi al creditore procedente SOC. COVENCAR SPA a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 2038 Reg. Part. n. 1794 del 01/04/1981 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6732, Reg. Part. 4620;

CAPITALIA ora a parere dello scrivente ASPRA FINACE SPA a seguito di iscrizione di ipoteca del 08/03/2006, Reg. Gen. 2404, Reg. Part. 439;

RITRIMAT SPA ora EQUITALIA SPA – creditore intervenuto - a seguito di iscrizione di ipoteca el 23/04/2001, Reg. Gen. 2995, Reg. Part. 461.

**Lotto: 006 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:**

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 3482 Reg. Part. n. 3142 del 24/02/1989 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6741, Reg. Part. 4629;

MONVISO FINANCE SRL surrogatasi al creditore procedente SOC. COVENCAR SPA a seguito della rinnovazione del pignoramento Reg. Gen. n. 2038 Reg. Part. n. 1794 del 01/04/1981 avvenuta in data 30/06/2010 Reg. Gen. 6732, Reg. Part. 4620;

CAPITALIA ora a parere dello scrivente UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente - per conto della ASPRA FINANCE S.P.A a seguito di iscrizione di ipoteca del 08/03/2006, Reg. Gen. 2404, Reg. Part. 439;

RITRIMAT SPA ora EQUITALIA SPA – creditore intervenuto - a seguito di iscrizione di ipoteca el 23/04/2001, Reg. Gen. 2995, Reg. Part. 461.

## 5. Comproprietari

**Beni:** Corso della Repubblica - Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 001 - Costituito da immobili ubicati in Corso della Repubblica

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 002 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Corso della Repubblica - Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 001 - Costituito da immobili ubicati in Corso della Repubblica

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 002 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 006 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Corso della Repubblica - Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 001 - Costituito da immobili ubicati in Corso della Repubblica

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** No.

Mancano le trascrizioni riguardanti i precedenti proprietari [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nato il [redacted] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni dei vent'anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento riguardante la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ulteriori trascrizioni per l'immobile in questione.

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** No

Mancano le trascrizioni riguardanti i precedenti proprietari [redacted] nata a [redacted] e [redacted] nato il [redacted] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni dei venti anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento riguardante la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ulteriori trascrizioni per l'immobile in questione.

**Bene:** - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 002 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** No

Mancano le trascrizioni riguardanti il precedente proprietario [redacted] nato a [redacted] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni dei venti anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento riguardante la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ul-

riori trascrizioni per l'immobile in questione.

**Lotto: 003** - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: No**

Mancano le trascrizioni riguardanti il precedente proprietario [redacted] nato a [redacted] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni dei venti anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento riguardante la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ulteriori trascrizioni per l'immobile in questione.

**Lotto: 004** - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: No**

Mancano le trascrizioni riguardanti il precedente proprietario [redacted] nato a [redacted] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni dei venti anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento riguardante la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ulteriori trascrizioni per l'immobile in questione.

**Lotto: 005** - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: No**

Mancano le trascrizioni riguardanti il precedente proprietario [redacted] nato a [redacted] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni dei venti anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento riguardante la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ulteriori trascrizioni per l'immobile in questione.

**Lotto: 006** - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: No**

Mancano le trascrizioni riguardanti il precedente proprietario [redacted] nato a [redacted] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni dei venti anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento riguardante la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ulteriori trascrizioni per l'immobile in questione.

#### **Particolarità riscontrata**

Con l'Ordinanza del 02/11/2011 il G.E. Dr.ssa Valentina FERRARA ha ordinato la cancellazione del pignoramento eseguito in data 24/02/1989 al Reg. Part. 3142 e al Reg. Gen. 3482. La precedente

Ordinanza è stata modificata dalla successiva Ordinanza del 03/02/2012 con cui l'anzidetto Giudice rilevando l'avvenuta rinnovazione dell'anzidetto pignoramento in data 30/06/2010 al Reg. Gen. 6741, Reg. Part. 4629 non lo ha più indicato tra i pignoramenti oggetto di cancellazione. Nel frattempo il Sig. [REDACTED] ha cancellato il pignoramento eseguito in data 24/02/1989 trascritto al Reg. Part. 3142 e al Reg. Gen. 3482 come si rileva dall'annotazione del 09/12/2011 trascritta al Reg. Gen. 10061 e al Reg. part. 985.

Nell'udienza del 09/04/2010 l'Avv. DITARANTO Vincenzo legale della debitrice [REDACTED] la ha chiesto l'estinzione della procedura per quanto riguarda la sua assistita in quanto il relativo pignoramento è stato cancellato.

Pertanto lo scrivente eseguirà due differenti valutazioni una nel caso in cui il pignoramento riguardante la Sig.ra [REDACTED] del 24/02/1989 trascritto al Reg. Part. 3142 e al Reg. Gen. 3482 sia valido, l'altra in cui l'anzidetto pignoramento sia decaduto.

Nel caso in cui il pignoramento riguardante la Sig.ra [REDACTED] del 24/02/1989 sia valido.

#### 8. Prezzo

**Bene:** Corso della Repubblica - Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 001 - Costituito da immobili ubicati in Corso della Repubblica

**Prezzo da libero:** € 21.965,28

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** - Montescaglioso (Matera) - 75024

**Lotto:** 002 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Prezzo da libero:** € 21.893,79

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Prezzo da libero:** € 19.799,67

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 004 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Prezzo da libero:** € 31.172,52

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 005 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Prezzo da libero:** € 62.055,50

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 006 - Costituito da immobile ubicato in Via Ginosa n. 58

**Prezzo da libero:** € 25.172,02

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Nel caso in cui il pignoramento riguardante la Sig.ra [REDACTED] del 24/02/1989 sia decaduto.

#### 8. Prezzo

**Bene:** Corso della Repubblica - Centro Urbano - Montescaglioso (Matera) - 75024



**Beni in Montescaglioso (Matera)**  
**Località/Frazione Centro Urbano**  
**Corso della Repubblica**

**Lotto: 001 - Costituito da immobili ubicati in Corso della Repubblica**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

Lo scrivente dall'analisi della documentazione in atti ha rilevato la mancanza delle trascrizioni per i proprietari che si sono succeduti nel ventennio antecedente al primo pignoramento.

Mancano le trascrizioni riguardanti i precedenti proprietari [REDACTED]

[REDACTED] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni nei venti anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento per la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ulteriori trascrizioni per l'immobile in questione.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

A tal riguardo lo scrivente ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'atto di acquisto redatto a seguito della compravendita intercorsa tra i debitori [REDACTED]

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera) CAP: 75024 frazione: Centro Urbano, Corso della Repubblica n. 21.**

Note: Tale immobile deve essere venduto congiuntamente all'immobile Corpo B

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà - deceduto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno.

Note:

Il debitore [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]. A tal riguardo i Sig.ri [REDACTED] hanno rinunciato alla eredità di [REDACTED] come si evince dalla dichiarazione di rinuncia alla eredità depositata presso il Tribunale di Matera al n. 94/2014 V.G. e allegata al Verbale di sopralluogo del 14/04/2016.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/2 - [REDACTED] nata a [REDACTED]

C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/2, foglio 21, particella 656, subalterno 9, indirizzo

Corso della Repubblica n. 21, scala -, interno -, piano T, comune Montescaglioso, categoria A/4, classe 4, consistenza 1 vani, superficie 32, rendita € 35,33

Confini: Immobile confinante con altri immobili, tra cui uno di proprietà dei Sig.ri [redacted] e altri di soggetti estranei al procedimento immobiliare.

Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni della consistenza interna per uno dei vani che compongono l'immobile. La consistenza di uno dei vani è diversa rispetto a quella rilevabile dall'analisi della planimetria catastale. Anche l'indicazione toponomastica è errata in quanto la denominazione attuale della strada in questione è Corso della Repubblica.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale e aggiornamento della toponomastica.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa consistenza interna di uno dei vani che compongono l'immobile esecutato e diversa indicazione toponomastica.

Note: Lo scrivente ritiene che il costo per la presentazione della nuova planimetria e dell'aggiornamento della toponomastica sia pari a complessivi € 410,00 escluso IVA, di cui € 350,00 come spese tecniche e € 60,00 come oneri catastali.

Note sulla conformità catastale: Il sottoscritto ritiene che l'immobile non sia in regola dal punto di vista catastale e che sia necessario presentare una nuova planimetria catastale ed effettuare una variazione della toponomastica .

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera) CAP: 75024 frazione: Centro urbano, Corso della Repubblica n. 19**

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Il debitore [redacted] è deceduto in data [redacted] A tal riguardo i sigg.ri [redacted]

[redacted] hanno rinunciato alla eredità di [redacted] come si evince dalla dichiarazione di rinuncia alla eredità depositata presso il Tribunale di Matera al n. 94/2014 V.G.

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2 - [redacted] nata a [redacted]

C.F. [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 21, particella 656, subalterno 18, indirizzo Corso Vittorio Emanuele n. 19, scala -, interno -, piano T, comune Montescaglioso, categoria

A/4, classe 4, consistenza 1 vani, superficie 32, rendita € 35,33

Conformità catastale: NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni nella distribuzione interna dell'immobile. La distribuzione è diversa per la presenza di un piccolo bagno non indicato nella relativa planimetria catastale. Anche l'indicazione toponomastica è errata in quanto la denominazione attuale della strada in questione è Corso della Repubblica.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale e aggiornamento della toponomastica.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna per l'immobile e diversa indicazione toponomastica.

Note: Lo scrivente ritiene che il costo per la presentazione della nuova planimetria, una volta effettuati i lavori specificati nel paragrafo 7.1, sia pari a complessivi € 410,00 escluso IVA, di cui € 350,00 come spese tecniche e € 60,00 come oneri catastali.

Note sulla conformità catastale: Il sottoscritto ritiene che l'immobile non sia in regola dal punto di vista catastale e che sia necessario presentare una nuova planimetria catastale ed effettuare una variazione della toponomastica .

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili che compongono tale lotto sono ubicati nel centro storico del Comune di Montescaglioso. L'ingresso di uno di essi è posto lungo la strada più importante che serve tale zona denominata Corso della Repubblica. L'altro immobile è accessibile esternamente da un portico privato delimitato da un cancello e ed è collegato all'altro immobile CORPO B che fa parte di questo lotto attraverso una apertura interna.

**Caratteristiche zona:** in centro storico di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Uffici del Comune di Montescaglioso.

**Servizi offerti dalla zona:** ristorazione, servizi alberghieri e terziario.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Miglionico, Pomarico, Bernalda e Ginosa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gravina e boschi nelle vicinanze del centro urbano.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di San Michele e centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus 100 m.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Corso della Repubblica n. 21**  
Libero

Note: L'immobile è libero ed è sotto la tutela del custode giudiziario Avv. Silvana BIANCULLI.

**Identificativo corpo: B**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Corso della Repubblica n. 19**  
Libero

Note: Anche tale immobile è libero ed è sotto la tutela del custode giudiziario Avv. Silvana BIANCULLI.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale scaturita da ruolo; A favore della Ritrimat Spa del 23/04/2001 al Reg. Gen. 2995 e al Reg. Part. 461 contro [REDACTED]

- Rinnovazione Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Capitalia S.P.A. ora UGC BANCA SPA del 08/03/2006 al Reg. Gen. 2404 e al Reg. Part. 439 contro [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Rinnovazione Pignoramento; A favore della MONVISO FINANCE SRL del 30/06/2010 al Reg. Gen. 6732 e al Reg. Part. 4620 contro [REDACTED]

- Rinnovazione Pignoramento; A favore della Aspra Finance Spa del 30/06/2010 al Reg. Gen. 6741 e al Reg. Part. 4629 contro [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

-

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Corso della Repubblica n. 21**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Circa 500/00 Euro

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato comunicato da nessuna delle parti presenti nel procedimento se vi sono spese straordinarie di gestione già deliberate.

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà per l'immobile in questione non sono stati determinati.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI'

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da determinare successivamente. a seguito di specifica analisi. L'importo per la redazione del relativo attestato di prestazione energetica è pari a € 400,00 a parte IVA.

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

**Avvertenze ulteriori:** A seguito della richiesta fatta alle parti, a cui non è stato dato alcun riscontro da parte delle stesse, lo scrivente non può esprimersi in merito all'esistenza di eventuali cause in corso. Lo scrivente ritiene che non vi siano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**Identificativo corpo: B**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Corso della Repubblica n. 19**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Circa 500/00 Euro

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato comunicato da nessuna delle parti presenti nel procedimento se vi sono spese straordinarie di gestione già deliberate.

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà per l'immobile in questione non sono stati determinati.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da determinare successivamente. a seguito di specifica analisi. L'importo per la redazione del relativo attestato di prestazione energetica è pari a € 400,00 a parte IVA.

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

**Avvertenze ulteriori:** A seguito della richiesta fatta alle parti, a cui non è stato dato alcun riscontro da parte delle stesse, lo scrivente non può esprimersi in merito all'esistenza di eventuali cause in corso. Lo scrivente ritiene che non vi siano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** 1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà** - Cod. Fiscale: [REDACTED]  
- Deceduto - Stato Civile: coniuge della Sig.ra [REDACTED] - Regime Patrimoniale: -- Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: -

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà** - Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:-

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dall'accesso effettuato presso il Comune di Montescaglioso non è stata rilevata alcuna pratica edilizia riguardante gli immobili che costituiscono il Lotto 001.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Dall'analisi dei luoghi, lo scrivente ritiene che tali immobili siano stati realizzati in epoca remota - così come specificato dallo stesso tecnico comunale Geom. Francesco Paolo CIFARELLI e riportato nel verbale redatto durante l'accesso del 26/05/2016 - e comunque prima del 01/09/1967 e che pertanto per esso non era necessario chiedere alcuna licenza edilizia. A tal proposito l'art. 10 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967 specifica che:

"chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco".

Pertanto il sottoscritto ritiene che tale immobile sia in regola dal punto di vista edilizio.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Il sottoscritto ritiene che la redazione del certificato di idoneità statica da parte di tecnico abilitato sia necessario per poter procedere alla vendita di tutti gli immobili che compongono il lotto.**

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Lo scrivente ritiene che anche per tali immobile valga quanto specificato innanzi, in quanto essendo stato realizzato in epoca remota non era necessario il rilascio della relativa licenza edilizia.

A tal proposito il sottoscritto è del parere che tale immobile sia in regola dal punto di vista edilizio.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Il sottoscritto ritiene che la redazione del certificato di idoneità statica da parte di tecnico abilitato sia necessario per poter procedere alla vendita di tutti gli immobili che compongono il lotto.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione variante.
In forza della delibera:	del Presidente della Giunta Regionale di Basilicata n. 2178 del 21/11/1983.
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	Tutte le operazioni edilizie (trasformazioni e nuove costruzioni) sono soggette a regime di controllo pubblico (piano di lottizzazione convenzionata). In assenza di strumenti urbanistici di cui sopra sono ammesse le opere edilizie (finalizzate alla conservazione statica al miglioramento igienico degli edifici, senza apportare delle modificazioni volumetriche alle superfici esterne degli edifici stessi).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI. Gli immobili facenti parte del Lotto 1, Corpo A e Copro B sono soggetti a vincolo paesaggistico in quanto ricadono nel centro storico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuno
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Quella già esistente.
Rapporto di copertura:	Quello già esistente.

Altezza massima ammessa:	Quella già esistente.
Volume massimo ammesso:	Quello già esistente.
Residua potenzialità edificatoria:	Nessuna
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata riscontrata alcuna irregolarità urbanistica e edilizia. L'immobile è sprovvisto del certificato di abitabilità.

Regolarizzabili mediante: Ottenimento del certificato di abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Per l'ottenimento del certificato di abitabilità è necessario il rilascio del certificato di idoneità statica.

A tal proposito il punto 5 del D.G.R. n. 1706 del 06 ottobre 2009 della Regione Basilicata specifica che: *gli edifici esistenti, al fine del conseguimento del certificato di agibilità, se non vengono eseguiti interventi strutturali, ovvero si eseguono solo riparazioni o interventi locali così come definiti nelle NTC 08, possono essere oggetto delle verifiche previste dal certificato di idoneità statica del cosiddetto "condono edilizio".*

Pertanto secondo quanto specificato innanzi per ottenere il certificato di agibilità è necessario redigere il certificato di idoneità statico.

Perché un tecnico abilitato rilasci un certificato di idoneità statico dell'immobile bisogna che esso compia delle verifiche statiche dell'intero fabbricato e delle indagini in sito facendo dei sondaggi e delle prove di carico. Tali sondaggi servono ad individuare lo spessore della fondazione.

Nello specifico per il fabbricato in questione bisognerà individuare la resistenza a compressione e a taglio dei blocchi tufacei che compongono i paramenti murari e la resistenza caratteristica della malta che lega e cementifica i vari blocchi.

Tale intera somma dovrebbe essere ripartita, proporzionalmente ai rispettivi diritti per l'immobile.

Per la verifica statica dell'immobile si ipotizza in base ai compensi di mercato un costo professionale di circa 700 euro.

In questa fase preliminare, per le prove in sito e in laboratorio, il costo è assunto pari a 600 Euro.

Infine l'importo complessivo degli oneri professionali per la presentazione della nuova pratica riguardante l'ottenimento del certificato di agibilità è stimato pari a € 300,00 esclusa IVA. Inoltre bisognerà considerare gli ulteriori oneri pari a € 51,65 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Note: nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	La strumentazione urbanistica è la stessa vigente per l'immobile Corpo A.
----------------------------------	---

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata riscontrata alcuna irregolarità urbanistica e edilizia. L'immobile è sprovvisto del certificato di abitabilità.

Regolarizzabili mediante: Ottenimento del certificato di abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare: Per l'ottenimento del certificato di abitabilità è necessario il rilascio del certificato di idoneità statica.

A tal proposito il punto 5 del D.G.R. n. 1706 del 06 ottobre 2009 della Regione Basilicata specifica che: *gli edifici esistenti, al fine del conseguimento del certificato di agibilità, se non vengono eseguiti interventi strutturali, ovvero si eseguono solo riparazioni o interventi locali così come definiti nelle NTC 08, pos-*

sono essere oggetto delle verifiche previste dal certificato di idoneità statica del cosiddetto "condono edilizio".

Perché un tecnico abilitato rilasci un certificato di idoneità statico dell'immobile bisogna che esso compia delle verifiche statiche dell'intero fabbricato e delle indagini in sito facendo dei sondaggi e delle prove di carico. Tali sondaggi servono ad individuare lo spessore della fondazione.

Nello specifico per l'immobile in questione bisognerà individuare la resistenza a compressione e a taglio dei blocchi tufacei che compongono i paramenti murari e la resistenza caratteristica della malta che lega e cementifica i vari blocchi.

Per la verifica statica dell'immobile si ipotizza in base ai compensi di mercato un costo professionale di circa 700 euro.

In questa fase preliminare, per le prove in sito e in laboratorio, il costo è assunto pari a 600 Euro.

Inoltre è necessaria la redazione della relazione tecnica circa il risparmio energetico ai sensi dell'art. 28 della Legge 10 del 09/01/1991, al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità. L'importo per la redazione di questo documento tecnico è pari a € 700,00. Sono stati considerati separatamente gli oneri tecnici necessari per il rilascio delle dichiarazioni di conformità dei diversi impianti presenti. Tali dichiarazioni devono essere rilasciate da parte di tecnici o impiantisti qualificati. Tali costi saranno specificati in un separato paragrafo.

Infine l'importo complessivo degli oneri professionali per la presentazione della nuova pratica riguardante l'ottenimento del certificato di agibilità è stimato pari a € 300,00 esclusa IVA. Inoltre bisognerà considerare gli ulteriori oneri pari a € 51,65 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Note: nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra e seminterrato in quanto una parte è interrata.

L'edificio è stato costruito nel: primi del 1900.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non si è potuto accertare se l'immobile è stato oggetto di qualche ristrutturazione.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza colmo = 2,56 m.; Altezza Imposta = 1,71 m.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni normali.  
Normali internamente.

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

Copertura	tipologia: <b>copertura a volta</b> materiale: tufo condizioni: <b>normale</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi rovesce</b> materiale: c.a. condizioni: <b>normale</b>
Strutture verticali	materiale: <b>tufo</b> condizioni: <b>normale</b>
Cordoli nelle murature	materiale: c.a. condizioni: <b>normale</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta fissa o a doppio battente</b> materiale: <b>ferro e anticorodal o ferro</b> protezione: presente materiale protezione: ferro condizioni: <b>normale</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: anticorodal condizioni: <b>normale</b>
Pareti esterne	coibentazione: non rilevabile rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>normale</b>
Pavim. Esterna	materiale: - condizioni: -
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: normali
Portone di ingresso	tipologia: <b>tripla anta a battente</b> materiale: acciaio accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>normali</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanza</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>normali</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> -condizioni: <b>normale</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
Fognatura	Non Esistente

Idrico

Non Esistente

termico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in acciaio** condizioni: **normale** conformità: **senza certificato di collaudo**

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

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

**Impianto idrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-

**Impianto fognario:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	-
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	-

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Sono state considerate le superfici metriche reali misurate a seguito del rilievo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie interna lorda complessiva immobile	sup lorda di pavimento	27,25	1,00	27,25
		27,25		27,25

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° Semestre - 2016

Comune: Montescaglioso

Zona: Centrale/VIA S. GIOVANNI, CHIESA MAGGIORE, S. AGOSTINO, S. NICOLA, PORTA SCHIAVONI, XX SETTEMBRE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 400,00;

Valore di mercato max (€/mq): € 600,00.

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto B**

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra  
L'edificio è stato costruito nel: nei primi del 1900.  
L'edificio è stato ristrutturato nel: Non è stato possibile accertare se sono state effettuate delle ristrutturazioni.  
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza colmo = 2,72 m.; Altezza Imposta = 1,30 m.  
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente.  
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in condizioni normali.  
Normali internamente.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>copertura a volta</b> materiale: tufo condizioni: <b>normale</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi rovesce</b> materiale: c.a. condizioni: <b>normale</b>
Strutture verticali	materiale: <b>tufo</b> condizioni: <b>normale</b>
Cordoli nelle murature	materiale: c.a. condizioni: <b>normale</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: ferro apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta a unico o doppio battente</b> materiale: ferro o legno protezione: presente materiale protezione: ferro condizioni: <b>normale</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a unico o doppio battente</b> materiale: legno condizioni: <b>normale</b>
Pareti esterne	coibentazione: non rilevabile rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficiente</b>
Pavim. Esterna	materiale: pietra condizioni: buona-
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: legno accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficiente</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagnetto</b> materiale: ceramica condizioni: <b>mediocre</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> -condizioni: <b>normale</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres</b> recapito: <b>fogna pubblica</b> ispezionabilità : non ispezionabile condizioni: <b>normale</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>normale</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
termico	Non Esistente

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

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

**Impianto idrico:**

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

**Impianto fognario:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Sono state considerate le superfici metriche reali misurate a seguito del rilievo effettuato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie interna lorda complessiva immobiliare	sup lorda di pavimento	36,25	1,00	36,25
		<b>36,25</b>		<b>36,25</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° Semestre - 2016

Comune: Montescaglioso

Zona: Centrale/VIA S.GIOVANNI,CHIESA MAGGIORE,S.AGOSTINO,S.NICOLA,PORTA SCHIAVONI,XX SETTEMBRE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 400,00;

Valore di mercato max (€/mq): € 600,00.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

I criteri di stima utilizzati sono stati specificati con accuratezza nell'Allegato 7 - Doc. 7.7 che è posto a corredo di questa relazione peri-tale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Matera - Ufficio provinciale – Territorio Servizi catastali.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Matera - Ufficio provinciale – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza - Ufficio provinciale – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Ufficio tecnico di Montescaglioso.

Altre fonti di informazione: Tecnici e agenzie immobiliari della zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	27,25	€ 625,00	€ 17.031,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.031,25
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 17.985,00
Valore corpo			€17.508,13
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.508,13
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.508,13

#### B. Abitazione di tipo popolare [A4]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	36,25	€ 750,00	€ 27.187,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.187,50
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 29.126,09
Valore corpo			€ 28.156,79
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.156,79
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.156,79

Nel caso il pignoramento del 24/02/1989 riguardante la Sig.ra XXXXXXXXXX tra-

scritto al Reg. Part. 3142 e al Reg. Gen. 3482 sia valido, il valore immobiliare del Lotto 001 è il seguente

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	27,25	€ 17.508,13	€ 17.508,13
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	36,25	€ 23.743,75	€ 28.156,79

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 6.849,74
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo A	- € 300,00
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo B	- € 11.662,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile - Corpo A	- € 1.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile - Corpo B	- € 2.650,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile- Corpo A	- € 143,65
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile- Corpo B	- € 143,65
Costi di cancellazione oneri e formalità: Immobile- Corpo A e Immobile- Corpo B.	- € 2.107,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 21.965,28</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 21.965,28</b>

Nel caso in cui l'anzidetto pignoramento non sia valido, la quota pignorata dell'immobile si riduce alla metà e il valore immobiliare del Lotto 001 diventa il seguente.

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	27,25	€ 17.508,13	€ 8.754,06
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	36,25	€ 23.743,75	€ 14.078,40

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 3.424,87
Riduzione del valore del 10% in quanto proprietà indivisa con quota non oggetto della procedura	- € 2.283,25

Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo A	- € 150,00
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo B	- € 5.831,51
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile - Corpo A	- € 975,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile B	- € 1.325,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Im- mobile- Corpo A	- € 71,83
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Im- mobile- Corpo B	- € 71,83
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 2.107,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 8.699,39
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 8.699,39

**Nota: A seguito della assenza del deposito della struttura e così come specificato al paragrafo 7.1, lo scrivente ritiene necessario il rilascio del certificato di idoneità statico. Al momento non può esprimersi sulla regolarità statica del fabbricato prima che siano effettuate tutte le necessarie analisi strutturali e i sondaggi abbiano dato esito positivo. Pertanto lo scrivente non può esprimersi sulla vendibilità dei diversi immobili oggetto di esecuzione componenti il Lotto 001.**

### Regime Fiscale della Vendita

L'art. 16 del D.Lgs. n. 18 del 14 febbraio 2016, n. 18 ha introdotto una più favorevole disciplina fiscale dei trasferimenti di immobili nell'ambito di vendite giudiziarie.

Nello specifico, il decreto prevede che gli atti, relativi al trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili, emessi nell'ambito di un procedimento di espropriazione immobiliare ai sensi del Codice di procedura civile (art. 555 e seguenti) o di una procedura di vendita ex art. 107 della legge fallimentare sono assoggettati alle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura di 200 euro ciascuna, a condizione che l'acquirente dichiari l'intenzione di trasferirli entro cinque anni.

Tuttavia, nel caso in cui non si realizzi la condizione del "ritrasferimento" entro il biennio, le imposte predette sono dovute nella misura ordinaria e, inoltre, si applica una sanzione amministrativa nella misura del 30%, oltre ad interessi di mora.

Inoltre il comma 3 del predetto articolo specifica che tale misura agevolativa è applicata temporaneamente. Infatti essa è riservata esclusivamente agli atti emessi dalla data di entrata in vigore del decreto innanzi indicato fino al 30 giugno 2017.

Lo stesso regime fiscale vale per il Lotto 002, Lotto 003, Lotto 004, Lotto 005 e Lotto 006.

**Beni in Montescaglioso (Matera)**  
Località/Frazione

**Lotto: 002****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

Lo scrivente dall'analisi della documentazione in atti ha rilevato la mancanza delle trascrizioni per i proprietari che si sono succeduti nel ventennio antecedente al primo pignoramento.

Mancano le trascrizioni riguardanti il precedente proprietario [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni nei venti anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento per la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ulteriori trascrizioni per l'immobile in questione.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

A tal riguardo lo scrivente ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'atto di acquisto redatto a seguito della compravendita intercorsa tra i debitori [redacted]

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera) CAP: 75024 frazione: centro abitato, Via Ginosa n. 58.**

Note: Immobile posto al secondo piano di un fabbricato unifamiliare il cui ingresso scoperto è ubicato in Via Ginosa n. 58.

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2 - [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 22, particella 1336, subalterno 3, indirizzo Via Ginosa n. 58, scala -, interno -, piano 2, comune Montescaglioso, categoria A/4, classe 7, consistenza 3 vani, superficie 62, rendita € 170,43

**Conformità catastale: SI'**

Lo scrivente ritiene che la planimetria catastale a meno di piccole variazioni metriche corrisponde come consistenza e distribuzione allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Non vi è alcuna prestazione professionale da effettuare

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** terziario

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Miglionico, Pomarico, Bernalda e Ginosa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gravina e boschi nelle vicinanze del centro urbano.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di San Michele.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus 200 m.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58**

Libero

Note: L'immobile è libero ed è sotto la tutela del custode giudiziario Avv. Silvana BIANCULLI.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale scaturita da ruolo; A favore della Ritrimat Spa del 23/04/2001 al Reg. Gen. 2995 e al Reg. Part. 461 contro [REDACTED]

.

- Rinnovazione Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Capitalia S.P.A. ora UGC BANCA SPA del 08/03/2006 al Reg. Gen. 2404 e al Reg. Part. 439 contro [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Rinnovazione Pignoramento; A favore della MONVISO FINANCE SRL del 30/06/2010

al Reg. Gen. 6732 e al Reg. Part. 4620 contro [REDACTED]

- Rinnovazione Pignoramento; A favore della Aspra Finance Spa del 30/06/2010 al Reg. Gen. 6741 e al Reg. Part. 4629 contro [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non è stato comunicato da nessuna delle parti presenti nel procedimento quali sono le spese di gestione condominiali.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Circa 1000/00 Euro

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato comunicato da nessuna delle parti presenti nel procedimento se vi sono spese straordinarie di gestione già deliberate.

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà per l'immobile in questione non sono stati determinati.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da determinare successivamente. a seguito di specifica analisi. L'importo per la redazione del relativo attestato di prestazione energetica è pari a € 400,00 a parte IVA.

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

**Avvertenze ulteriori:** A seguito della richiesta fatta alle parti, a cui non è stato dato alcun riscontro da parte delle stesse, lo scrivente non può esprimersi in merito all'esistenza di eventuali cause in corso. Lo scrivente ritiene che non vi siano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà - Cod. Fiscale:

[REDACTED] - Deceduto - Stato Civile: coniuge della Sig.ra [REDACTED] Regime

Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:

1/2 di [redacted] Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: -  
Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debito-  
re:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie depositate presso il comune di Montescaglioso e delle quali è stata estratta copia di sue partii per gli immobili oggetto di esecuzione sono qui di seguito specificati.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58.**

Numero pratica: 63 del 1968

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 63/68 per lavori di ampliamento riguardanti l'autorizzazione a costruire un piano cantinato da ricavarsi sottostante alle strutture già esistenti ed approvate, nonché alla sopraelevazione del IV° piano.

Note tipo pratica: Nel fascicolo della pratica sono presenti: 1) Denuncia per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili del 24/04/1968; 2) Nulla Osta per l'esecuzione lavori N. 63/68 del 31/05/1968; 3) Domanda per ottenere il permesso di abitabilità del 02/10/1969; 4) Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del 03/10/1969; 5) Licenza d'uso della costruzione rilasciato dalla Prefettura di Matera Prot. N. 3110T Div. IV/2.17.18 dell'01/10/1969.

Per lavori: a costruire un piano cantinato, da ricavarsi sottostante, nonché della sopraelevazione del IV° piano

Oggetto: nulla osta per l'esecuzione dei lavori;

Rilascio in data 31/05/1968, Prot. n. 3472, Prat. 63/68.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Lo scrivente a seguito dell'accesso presso l'Archivio di Stato di Matera ha acquisito il certificato di collaudo a firma dell'Ing. Arturo D'ALESSANDRO del 23/09/1969 riguardante l'intero fabbricato che a parere dello scrivente conclude la procedura tecnica-amministrativa riguardante il deposito dei calcoli ai sensi del R.D. n. 2229 del 16/11/1939 vigente al momento della sua realizzazione.**

### 7.1 Conformità edilizia:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e delle ricerche effettuate presso il Comune di Montescaglioso per l'immobile in questione sono state riscontrate alcune irregolarità urbanistiche.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58.**

Sono state riguardate riscontrate le seguenti difformità:

- 1) divisione di una unità immobiliare in due distinte;
- 2) diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita in progetto;
- 3) Variazioni di prospetto per tutte e due le facciate e precisamente quella che affaccia su Viale Ionio e quella che si affaccia sulla rampa privata;
- 4) aumento di volume a seguito della chiusura della veranda che affaccia su Viale Ionio.
- 5) aumento della superficie calpestabile del balcone che da su Viale Ionio rispetto a quella prevista nel progetto.

La divisione di un'unità immobiliare con la realizzazione di due unità immobiliari indipendenti tra cui quella oggetto di esecuzione e la sua diversa distribuzione interna possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I relativi costi per la sanatoria di tali difformità riscontrate si assumono complessivamente pari a € 516,00.

Le variazioni di prospetto per l'immobile esecutato possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I relativi costi per la sanatoria delle difformità innanzi specificate si assumono pari a € 516,00.

Per quanto riguarda la difformità riscontrata riguardante l'aumento di volume, è stato rilevato dalla sovrapposizione tra lo stralcio dell'elaborato progettuale facente parte della pratica di Nulla Osta n. 63/68

e lo stato di fatto che i volumi in più rispetto a quelli assentiti si compensano con quelli non realizzati. Mentre per quanto riguarda l'aumento di superficie calpestabile del balcone che da su Viale Ionio, in base all'analisi dell'anzidetta sovrapposizione tra lo stralcio dell'elaborato progettuale e lo stato di fatto, si ha che tale aumento è compensato dai maggiori volumi assentiti ma non realizzati previsti sui due fronti (porzioni vani non realizzati) che danno su Via Ginosa e Viale Ionio.

Inoltre bisogna aggiungere gli ulteriori costi pari a € 100,00 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Note: Per quanto riguarda l'Immobile A, a parere dello scrivente, le variazioni edilizie riscontrate possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I costi per la sanatoria della diversa distribuzione interna e per le variazioni di prospetto si assumono pari a € 1.032,00 oltre a € 100,00 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Gli oneri complessivi per la sanatoria sono pertanto pari a € 1.164,00.

Gli oneri tecnici:

L'importo complessivo delle spese tecniche per la presentazione della pratica riguardante l'accertamento di conformità necessaria a ottenere la sanatoria è stimato pari a € 1.000,00 esclusa IVA. Inoltre è necessaria la redazione della relazione tecnica circa il risparmio energetico ai sensi dell'art. 28 della Legge 10 del 09/01/1991, al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità. L'importo per la redazione di questo documento tecnico è pari a € 700,00.

Sono stati considerati separatamente gli oneri tecnici necessari per il rilascio delle dichiarazioni di conformità dei diversi impianti presenti. Tali dichiarazioni devono essere rilasciate da parte di tecnici o impiantisti qualificati. Tali costi saranno specificati in un separato paragrafo.

Infine sarà necessario richiedere il certificato di agibilità così come specificato dal comma 1 dell'articolo 24 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.

L'importo complessivo degli oneri professionali per la presentazione della nuova pratica riguardante l'ottenimento del certificato di agibilità è stimato pari a € 500,00 esclusa IVA. Inoltre bisognerà considerare gli ulteriori oneri pari a € 51,65 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione variante.
In forza della delibera:	del Presidente della Giunta Regionale di Basilicata n. 2178 del 21/11/1983.
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Zone di completamento edilizio ad edifici plurifamiliari in linee o isolati a tre o quattro piani.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuno
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Nelle aree libere previa formazione del piano di lottizzazione al fine di poter utilizzare un indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq.

Rapporto di copertura:	Superficie coperta pari a 1/2 del lotto
Altezza massima ammessa:	Non risulti mai superiore a 13,50 m. e pari alla larghezza della sede viaria se costituiti a filo strada.
Volume massimo ammesso:	Quello già esistente.
Residua potenzialità edificatoria:	Nessuna
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Tra le difformità individuate nel paragrafo 7-1, quelle che riguardano la parte urbanistica sono le seguenti: 1) ) aumento di volume a seguito della chiusura della veranda che affaccia su Viale Ionio; 2) aumento della superficie calpestabile del balcone che da su Viale Ionio rispetto a quello previsto nel progetto.

Descrizione delle opere da sanare: aumento di volume a seguito della chiusura di una veranda: come già specificato nel paragrafo 7.1, tale aumento è compensato dalla non realizzazione di alcune volumetrie assentite allo stesso piano. Aumento della superficie calpestabile del balcone che affaccia su Viale Ionio: tale aumento è compensato dalle superfici aperte e chiuse assentite ma non realizzate previste a tale piano.

Note: Tale accertamento deve essere effettuato ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate a livello urbanistico e edilizio sono state già specificate nel paragrafo della Conformità edilizia – Paragrafo 7.1.  
Regolarizzabili mediante: corresponsione di un importo pari a € 1.164,00– Corpo A;

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Per poter ottenere la conformità urbanistica sarà necessario effettuare l'accertamento di conformità.**

**Dati precedenti relativi al corpo: A.**

Descrizione: di cui al punto A

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted] - Deceduto - Residenza: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:

1/2 di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: - Stato Civile: Vedova: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

L'edificio è stato completato nel 1969. L'immobile A oggetto di esecuzione si ritiene sia stato completato sempre nel 1969.



Riscaldamento	Non completo, costituito da elementi radianti e delle relative tubazioni, assenza di caldaia di riscaldamento e di alcuni elementi radianti.
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fogna pubblica</b> ispezionabilità : non ispezionabile condizioni: <b>normale</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in acciaio</b> condizioni: <b>normale</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>

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

**Impianto elettrico:**

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

**Impianto idrico:**

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

**Impianto fognario:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI – non completo.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO
--	----

zione	
-------	--

**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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° Semestre - 2016

Comune: Montescaglioso

Zona: Semicentrale/VIA METAPONTO,INDIPENDENZA,GINOSA,S.VICINALE BELVEDERE,S.C. CAPPUCCINI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 590,00;

Valore di mercato max (€/mq): € 880,00.

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

I criteri di stima utilizzati sono stati specificati con accuratezza nell'Allegato 7 - Doc. 7.7 che è posto a corredo di questa relazione peri-tale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Matera - Ufficio provinciale – Territorio Servizi catastali.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Matera - Ufficio provinciale – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Archivio di Stato di Matera

Ufficio tecnico di Montescaglioso.

Altre fonti di informazione: Tecnici e agenzie immobiliari della zona

**8.3 Valutazione corpi:**

A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	64,25	€ 757,05	€ 48.641,22
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.641,22
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 46.147,34
Valore corpo			€47.394,28
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€47.394,28
Valore complessivo diritto e quota			€47.394,28

Nel caso il pignoramento del 24/02/1989 riguardante la Sig.ra [REDACTED] trascritto al Reg. Part. 3142 e al Reg. Gen. 3482 sia valido, il valore immobiliare del Lotto 002 è il seguente:

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	64,25	€ 47.394,28	€47.394,28

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 7.109,14
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo A	- € 12.731,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile - Corpo A	- € 2.200,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile- Corpo A	- € 1.247,65
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 2.212,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 21.893,79
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 21.893,79

Nel caso in cui l'anzidetto pignoramento non sia valido, la quota pignorata dell'immobile si riduce alla metà e il valore immobiliare del Lotto 002 diventa il seguente:

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	64,25	€ 47.394,28	€ 23.697,74

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (	- € 3.554,57
---	--------------

min.15% )	
Riduzione del valore del 10% in quanto proprietà indivisa con quota non oggetto della procedura	- € 2.369,71
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo A	- € 6.365,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile - Corpo A	- € 1.100,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile- Corpo A	- € 623,83
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 1.913,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 7.765,18</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 7.765,18</b>

### Lotto: 003

#### La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

Lo scrivente dall'analisi della documentazione in atti ha rilevato la mancanza delle trascrizioni per i proprietari che si sono succeduti nel ventennio antecedente al primo pignoramento.

Mancano le trascrizioni riguardanti il precedente proprietario [REDACTED] il [REDACTED] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni nei venti anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento per la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ulteriori trascrizioni per l'immobile in questione.

#### La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

A tal riguardo lo scrivente ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'atto di acquisto redatto a seguito della compravendita intercorso tra i debitori [REDACTED]

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera) CAP: 75024 frazione: centro abitato, Via Ginosa n. 58.**

Note: Immobile posto al terzo piano di un fabbricato unifamiliare il cui ingresso scoperto è ubicato in Via Ginosa n. 58.

##### Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

##### Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/2 - [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/2, foglio 22, particella 1336, subalterno 5, indirizzo Via Ginosa n. 58, scala -, interno -, piano 3, comune Montescaglioso, categoria A/4, classe 7, consistenza 3 vani, superficie 62, rendita € 170,43

**Conformità catastale: SI'**

Lo scrivente ritiene che la planimetria catastale a meno di piccole variazioni metriche corrisponde come consistenza e distribuzione allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Non vi è alcuna prestazione professionale da effettuare.  
Descrizione delle opere da sanare: Nessuna.

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

**Caratteristiche zona:** periferica

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** terziario

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Miglionico, Pomarico, Bernalda e Ginosa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gravina e boschi nelle vicinanze del centro urbano.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di San Michele.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus 200 m.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58**  
Libero

Note: L'immobile è libero ed è sotto la tutela del custode giudiziario Avv. Silvana BIANCULLI.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale scaturita da ruolo; A favore della Ritrimat Spa del 23/04/2001 al Reg. Gen. 2995 e al Reg. Part. 461 contro [REDACTED]

- Rinnovazione Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Capitalia S.P.A. ora UGC BANCA SPA del 08/03/2006 al Reg. Gen. 2404 e al Reg. Part. 439 contro [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Rinnovazione Pignoramento; A favore della MONVISO FINANCE SRL del 30/06/2010 al Reg. Gen. 6732 e al Reg. Part. 4620 contro [REDACTED]

- Rinnovazione Pignoramento; A favore della Aspra Finance Spa del 30/06/2010 al Reg. Gen. 6741 e al Reg. Part. 4629 contro [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Non è stato comunicato da nessuna delle parti presenti nel procedimento quali sono le spese di gestione condominiali.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Circa 1000/00 Euro

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato comunicato da nessuna delle parti presenti nel procedimento se vi sono spese straordinarie di gestione già deliberate.

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà per l'immobile in questione non sono stati determinati.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da determinare successivamente, a seguito di specifica analisi. L'importo per la redazione del relativo attestato di prestazione energetica è pari a € 400,00 a parte IVA.

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

**Avvertenze ulteriori:** A seguito della richiesta fatta alle parti, a cui non è stato dato alcun riscontro da parte delle stesse, lo scrivente non può esprimersi in merito all'esistenza di eventuali cause in corso. Lo scrivente ritiene che non vi siano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** 1/2 di [REDAZIONE] Piena proprietà - Cod. Fiscale:

[REDAZIONE] Deceduto - Stato Civile: coniuge della Sig.ra [REDAZIONE] Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:

1/2 di [REDAZIONE] Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDAZIONE] Residenza: - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie depositate presso il comune di Montescaglioso e delle quali è stata estratta copia di sue parti per gli immobili oggetto di esecuzione sono qui di seguito specificati.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58.**

Numero pratica: 63 del 1968

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 63/68 per lavori di ampliamento riguardanti l'autorizzazione a costruire un piano cantinato da ricavarsi sottostante alle strutture già esistenti ed approvate, nonché alla sopraelevazione del IV° piano.

Note tipo pratica: Nel fascicolo della pratica sono presenti: 1) Denuncia per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili del 24/04/1968; 2) Nulla Osta per l'esecuzione lavori N. 63/68 del 31/05/1968; 3) Domanda per ottenere il permesso di abitabilità del 02/10/1969; 4) Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del 03/10/1969; 5) Licenza d'uso della costruzione rilasciato dalla Prefettura di Matera Prot. N. 311OT Div. IV/2.17.18 dell'01/10/1969.

Per lavori: a costruire un piano cantinato, da ricavarsi sottostante, nonché della sopraelevazione del IV° piano

Oggetto: nulla osta per l'esecuzione dei lavori;

Rilascio in data 31/05/1968, Prot. n. 3472, Prat. 63/68.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Lo scrivente a seguito dell'accesso presso l'Archivio di Stato di Matera ha acquisito il certificato di collaudo a firma dell'Ing. Arturo D'ALESSANDRO del 23/09/1969 riguardante l'intero fabbricato che a parere dello scrivente conclude la procedura tecnica-amministrativa riguardante il deposito dei calcoli ai sensi del R.D. n. 2229 del 16/11/1939 vigente al momento della sua realizzazione.**

### 7.1 Conformità edilizia:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e delle ricerche effettuate presso il Comune di Montescaglioso per l'immobile in questione sono state riscontrate alcune irregolarità urbanistiche.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58.**

Sono state riguardate riscontrate le seguenti difformità:

- 1) divisione di una unità immobiliare in due distinte;
- 2) diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita in progetto;
- 3) Variazioni di prospetto per tutte e due le facciate e precisamente quella che affaccia su Viale Ionio e quella che si affaccia sulla rampa privata;

4) aumento di volume a seguito della chiusura della veranda che affaccia su Viale Ionio.

5) aumento della superficie calpestabile del balcone che da su Viale Ionio rispetto a quella prevista nel progetto.

La divisione di un'unità immobiliare con la realizzazione di due unità immobiliari indipendenti tra cui quello oggetto di esecuzione e la sua diversa distribuzione interna possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I relativi costi per la sanatoria di tali difformità riscontrate si assumono complessivamente pari a € 516,00.

Le variazioni di prospetto per l'immobile esecutato possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I relativi costi per la sanatoria delle difformità innanzi specificate si assumono pari a € 516,00.

Per quanto riguarda la difformità riscontrata riguardante l'aumento di volume, è stato rilevato dalla sovrapposizione tra lo stralcio dell'elaborato progettuale facente parte della pratica di Nulla Osta n. 63/68 e lo stato di fatto che i volumi in più rispetto a quelli assentiti si compensano con quelli non realizzati. Mentre per quanto riguarda l'aumento di superficie calpestabile del balcone che da su Viale Ionio, in base all'analisi dell'anzidetta sovrapposizione tra lo stralcio dell'elaborato progettuale e lo stato di fatto, si ha che tale aumento è compensato dai maggiori volumi previsti sui due fronti (porzioni vani non realizzati) che danno su Via Ginosa e Viale Ionio.

Inoltre bisogna aggiungere gli ulteriori costi pari a € 100,00 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Note: Per quanto riguarda l'Immobile A, a parere dello scrivente, le variazioni edilizie riscontrate possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I costi per la sanatoria della diversa distribuzione interna e per le variazioni di prospetto si assumono pari a € 1.032,00 oltre a € 100,00 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Gli oneri complessivi per la sanatoria sono pertanto pari a € 1.164,00.

Gli oneri tecnici:

L'importo complessivo delle spese tecniche per la presentazione della pratica riguardante l'accertamento di conformità necessaria a ottenere la sanatoria è stimato pari a € 1.000,00 esclusa IVA. Inoltre è necessaria la redazione della relazione tecnica circa il risparmio energetico ai sensi dell'art. 28 della Legge 10 del 09/01/1991, al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità. L'importo per la redazione di questo documento tecnico è pari a € 700,00.

Sono stati considerati separatamente gli oneri tecnici necessari per il rilascio delle dichiarazioni di conformità dei diversi impianti presenti. Tali dichiarazioni devono essere rilasciate da parte di tecnici o impiantisti qualificati. Tali costi saranno specificati in un separato paragrafo.

Inoltre sarà necessario richiedere il certificato di agibilità così come specificato dal comma 1 dell'articolo 24 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.

L'importo complessivo degli oneri professionali per la presentazione della nuova pratica riguardante l'ottenimento del certificato di agibilità è stimato pari a € 500,00 esclusa IVA. Inoltre bisognerà considerare gli ulteriori oneri pari a € 51,65 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione variante.
In forza della delibera:	del Presidente della Giunta Regionale di Basilicata n. 2178 del 21/11/1983.

Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Zone di completamento edilizio ad edifici plurifamiliari in linee o isolati a tre o quattro piani.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuno
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Nelle aree libere previa formazione del piano di lottizzazione al fine di poter utilizzare un indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq.
Rapporto di copertura:	Superficie coperta pari a 1/2 del lotto
Altezza massima ammessa:	Non risulti mai superiore a 13,50 m. e pari alla larghezza della sede viaria se costituiti a filo strada.
Volume massimo ammesso:	Quello già esistente.
Residua potenzialità edificatoria:	Nessuna
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Tra le difformità individuate nel paragrafo 7-1, quelle che riguardano la parte urbanistica sono le seguenti: 1) aumento di volume a seguito della chiusura della veranda che affaccia su Viale Ionio; 2) aumento della superficie calpestabile del balcone che da su Viale Ionio rispetto a quella prevista nel progetto.

Descrizione delle opere da sanare: aumento di volume a seguito della chiusura di una veranda: come già specificato nel paragrafo 7.1, tale aumento è compensato dalla non realizzazione di alcune volumetrie assentite allo stesso piano. Aumento della superficie calpestabile del balcone che affaccia su Viale Ionio: tale aumento è compensato dalle superfici aperte e chiuse assentite non realizzate previste a tale piano.

Note: Tale accertamento deve essere effettuato ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate a livello urbanistico e edilizio sono state già specificate nel paragrafo della Conformità edilizia – Paragrafo 7.1

Regolarizzabili mediante: corresponsione di un importo pari a € 1.164,00– Corpo A;

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Per poter ottenere la conformità urbanistica sarà necessario effettuare l'accertamento di conformità.**

**Dati precedenti relativi al corpo: A.**

Descrizione: di cui al punto A





Esiste impianto di riscaldamento	SI – non completo.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° Semestre - 2016

Comune: Montescaglioso

Zona: Semicentrale/VIA METAPONTO,INDIPENDENZA,GINOSA,S.VICINALE BELVEDERE,S.C. CAPPUCCINI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 590,00;

Valore di mercato max (€/mq): € 880,00.

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

I criteri di stima utilizzati sono stati specificati con accuratezza nell'Allegato 7 - Doc. 7.7 che è posto a corredo di questa relazione peri-tale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Matera - Ufficio provinciale – Territorio Servizi catastali.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Matera - Ufficio provinciale – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Archivio di Stato di Matera.

Ufficio tecnico di Montescaglioso.

Altre fonti di informazione: Tecnici e agenzie immobiliari della zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	64,53	€ 720,30	€ 46.483,84
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.483,84
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 43.775,56
Valore corpo			€ 45.129,70
Valore Accessori			
Valore complessivo intero			€ 45.129,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.129,70

Nel caso in cui il pignoramento del 24/02/1989 riguardante la Sig.ra [REDACTED] trascritto al Reg. Part. 3142 e al Reg. Gen. 3482 sia valido, il valore immobiliare del Lotto 003 è il seguente:

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	64,53	€ 45.129,70	€ 45.129,70

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 6.769,46
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo A	- € 12.900,93
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 2.200,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile- Corpo A	- € 1.247,65
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 2.212,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.799,67
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 19.799,67

Nel caso in cui l'anzidetto pignoramento non sia valido, la quota pignorata dell'immobile si riduce alla metà e il valore immobiliare del Lotto 003 diventa il seguente:

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	64,53	€ 45.129,70	€ 22.564,85

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 3.384,73
Riduzione del valore del 10% in quanto proprietà indivisa con quota non oggetto della procedura	- € 2.256,49
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo A	- € 6.450,47
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile - Corpo A	- € 1.100,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile- Corpo A	- € 623,83
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 1.918,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 6.831,35</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 6.831,35</b>

**Lotto: 004****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

Lo scrivente dall'analisi della documentazione in atti ha rilevato la mancanza delle trascrizioni per i proprietari che si sono succeduti nel ventennio antecedente al primo pignoramento.

Mancano le trascrizioni riguardanti il precedente proprietario [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni nei venti anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento per la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ulteriori trascrizioni per l'immobile in questione.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

A tal riguardo lo scrivente ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'atto di acquisto redatto a seguito della compravendita intercorsa tra i debitori [redacted]

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera) CAP: 75024 frazione: centro abitato, Via Ginosa n. 58.**

Note: Immobile posto al terzo piano di un fabbricato unifamiliare il cui ingresso scoperto è ubicato in Via Ginosa n. 58.

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2 - [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 22, particella 1336, subalterno 6, indirizzo Via Ginosa n. 58, scala -, interno -, piano 3, comune Montescaglioso, categoria A/4, classe 7, consistenza 3 vani, superficie 84, rendita € 170,43

**Conformità catastale: SI'**

Lo scrivente ritiene che la planimetria catastale a meno di piccole variazioni metriche corrisponde come consistenza e distribuzione allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Non vi è alcuna prestazione professionale da effettuare.

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

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

**Caratteristiche zona:** periferica

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** terziario

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Miglionico, Pomarico, Bernalda e Ginosa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gravina e boschi nelle vicinanze del centro urbano.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di San Michele.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus 200 m.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58**

Libero

Note: L'immobile è libero ed è sotto la tutela del custode giudiziario Avv. Silvana BIANCULLI.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale scaturita da ruolo; A favore della Ritrimat Spa del 23/04/2001 al Reg. Gen. 2995 e al Reg. Part. 461 contro [REDACTED]

- Rinnovazione Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Capitalia S.P.A. ora UGC BANCA SPA del 08/03/2006 al Reg. Gen. 2404 e al Reg. Part. 439 contro [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Rinnovazione Pignoramento; A favore della MONVISO FINANCE SRL del 30/06/2010 al Reg. Gen. 6732 e al Reg. Part. 4620 contro [REDACTED]

- Rinnovazione Pignoramento; A favore della Aspra Finance Spa del 30/06/2010 al Reg. Gen. 6741 e al Reg. Part. 4629 contro [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non è stato comunicato da nessuna delle parti presenti nel procedimento quali sono le spese di gestione condominiali.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Circa 1000/00 Euro

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato comunicato da nessuna delle parti presenti nel procedimento se vi sono spese straordinarie di gestione già deliberate.

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà per l'immobile in questione non sono stati determinati.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da determinare successivamente. a seguito di specifica analisi. L'importo per la redazione del relativo attestato di prestazione energetica è pari a € 400,00 a parte IVA.

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

**Avvertenze ulteriori:** A seguito della richiesta fatta alle parti, a cui non è stato dato alcun riscontro da parte delle stesse, lo scrivente non può esprimersi in merito all'esistenza di eventuali cause in corso. Lo scrivente ritiene che non vi siano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale:

[REDACTED] - Deceduto - Stato Civile: coniuge della Sig.ra [REDACTED] Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie depositate presso il comune di Montescaglioso e delle quali è stata estratta copia di sue partii per gli immobili oggetto di esecuzione sono qui di seguito specificati.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58.**

Numero pratica: 63 del 1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 63/68 per lavori di ampliamento riguardanti l'autorizzazione a costruire un piano cantinato da ricavarsi sottostante alle strutture già esistenti ed approvate, nonché alla sopraelevazione del IV° piano.

Note tipo pratica: Nel fascicolo della pratica sono presenti: 1) Denuncia per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili del 24/04/1968; 2) Nulla Osta per l'esecuzione lavori N. 63/68 del 31/05/1968; 3) Domanda per ottenere il permesso di abitabilità del 02/10/1969; 4) Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del 03/10/1969; 5) Licenza d'uso della costruzione rilasciato dalla Prefettura di Matera Prot. N. 311OT Div. IV/2.17.18 dell'01/10/1969.

Per lavori: a costruire un piano cantinato, da ricavarsi sottostante, nonché della sopraelevazione del IV° piano

Oggetto: nulla osta per l'esecuzione dei lavori;

Rilascio in data 31/05/1968, Prot. n. 3472, Prat. 63/68.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Lo scrivente a seguito dell'accesso presso l'Archivio di Stato di Matera ha acquisito il certificato di collaudo a firma dell'Ing. Arturo D'ALESSANDRO del 23/09/1969 riguardante l'intero fabbricato che a parere dello scrivente conclude la procedura tecnica-amministrativa riguardante il deposito dei calcoli ai sensi del R.D. n. 2229 del 16/11/1939 vigente al momento della sua realizzazione.**

### 7.1 Conformità edilizia:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e delle ricerche effettuate presso il Comune di Montescaglioso per l'immobile in questione sono state riscontrate alcune irregolarità urbanistiche.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58.**

Sono state riguardate riscontrate le seguenti difformità:

- 1) divisione di una unità immobiliare in due distinte;
- 2) diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita in progetto;

3) variazioni di prospetto per tutte e due le facciate e precisamente quella che affaccia su Via Ginosa e quella che si affaccia sulla rampa privata;

4) aumento della superficie calpestabile del balcone che da su Via Ginosa rispetto a quella prevista nel progetto.

La divisione di un'unità immobiliare con la realizzazione di due unità immobiliari indipendenti tra cui quello oggetto di esecuzione e la sua diversa distribuzione interna possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I relativi costi per la sanatoria di tali difformità riscontrate si assumono complessivamente pari a € 516,00.

Le variazioni di prospetto per l'immobile esecutato possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I relativi costi per la sanatoria delle difformità innanzi specificate si assumono pari a € 516,00.

Per quanto riguarda la difformità riscontrata riguardante l'aumento di superficie calpestabile del balcone che da su Via Ginosa, è stato rilevato dalla sovrapposizione tra lo stralcio dell'elaborato progettua facente parte della pratica del Nulla Osta n. 63/68 e lo stato di fatto che tale aumento è compensato di maggiori volumi, assentiti ma non realizzati, previsti sui due fronti (porzioni vani non realizzati) che danno su Via Ginosa e Viale Ionio.

Inoltre bisogna aggiungere gli ulteriori costi pari a € 100,00 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Note: Per quanto riguarda l'Immobile A, a parere dello scrivente, le variazioni edilizie riscontrate possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I costi per la sanatoria della diversa distribuzione interna e per le variazioni di prospetto si assumono pari a € 1.032,00 oltre a € 100,00 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Gli oneri complessivi per la sanatoria sono pertanto pari a € 1.164,00.

Gli oneri tecnici:

L'importo complessivo delle spese tecniche per la presentazione della pratica riguardante l'accertamento di conformità necessaria a ottenere la sanatoria è stimato pari a € 1.000,00 esclusa IVA. Inoltre è necessaria la redazione della relazione tecnica circa il risparmio energetico ai sensi dell'art. 28 della Legge 10 del 09/01/1991, al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità. L'importo per la redazione di questo documento tecnico è pari a € 700,00.

Sono stati considerati separatamente gli oneri tecnici necessari per il rilascio delle dichiarazioni di conformità dei diversi impianti presenti. Tali dichiarazioni devono essere rilasciate da parte di tecnici o impiantisti qualificati. Tali costi saranno specificati in un separato paragrafo.

Inoltre sarà necessario richiedere il certificato di agibilità così come specificato dal comma 1 dell'articolo 24 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.

L'importo complessivo degli oneri professionali per la presentazione della nuova pratica riguardante l'ottenimento del certificato di agibilità è stimato pari a € 500,00 esclusa IVA. Inoltre bisognerà considerare gli ulteriori oneri pari a € 51,65 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione variante.
In forza della delibera:	del Presidente della Giunta Regionale di Basilicata n. 2178 del 21/11/1983.
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Zone di completamento edilizio ad edifici plurifami-

	liari in linee o isolati a tre o quattro piani.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuno
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Nelle aree libere previa formazione del piano di lottizzazione al fine di poter utilizzare un indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq.
Rapporto di copertura:	Superficie coperta pari a 1/2 del lotto
Altezza massima ammessa:	Non risulti mai superiore a 13,50 m. e pari alla larghezza della sede viaria se costituiti a filo strada.
Volume massimo ammesso:	Quello già esistente.
Residua potenzialità edificatoria:	Nessuna
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Tra le difformità individuate nel paragrafo 7-1, quelle che riguardano la parte urbanistica sono le seguenti: 1) ) aumento della superficie calpestabile del balcone che da su Via Ginosa rispetto a quella prevista nel progetto.

Descrizione delle opere da sanare: aumento della superficie calpestabile del balcone che affaccia su Via Ginosa - tale aumento è compensato dalle superfici aperte e chiuse assentite ma non realizzate previste a tale piano.

Note: Tale accertamento deve essere effettuato ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate a livello urbanistico e edilizio sono state già specificate nel paragrafo della Conformità edilizia – Paragrafo 7.1  
Regolarizzabili mediante: corresponsione di un importo pari a € 1.164,00– Corpo A;

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Per poter ottenere la conformità urbanistica sarà necessario effettuare l'accertamento di conformità.**

**Dati precedenti relativi al corpo: A.**

Descrizione: di cui al punto A

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted] - Deceduto - Residenza: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:

1/2 di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: - Stato Civile: Vedova: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Figlio e erede dell'altro coobbligato [redacted] per l'ipoteca del 27/02/2002 registrata al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia

delle Entrate in data 28/02/2002 al n. 1745 R.G. e al n. 203 R.P.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'edificio è stato completato nel 1969. L'immobile A oggetto di esecuzione si ritiene sia stato completato sempre nel 1969.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non è stato possibile rilevare se tale edificio sia stato ristrutturato successivamente alla sua realizzazione.

L'immobile ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani e precisamente: piano terra e piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2.

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in normali condizioni.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>copertura piana</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>normale</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>normale</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>normale</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>normale</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: nessuna materiale protezione: - condizioni: <b>normale</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>normale</b>
Pareti esterne	coibentazione: non rilevabile rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>normale</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>normale</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cemento</b> condizioni: <b>normale</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>unica anta a doppio battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>normale</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>normale</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> -condizioni: <b>normale</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
Riscaldamento	Non completo, presenza di elementi radianti e delle relative tubazioni, assenza di caldaia di riscaldamento
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fogna pubblica</b> ispezionabilità : non ispezionabile condizioni: <b>normale</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in acciaio</b> condizioni: <b>normale</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>

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

**Impianto elettrico:**

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

**Impianto idrico:**

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

**Impianto fognario:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI – non completo.
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
---------------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° Semestre - 2016

Comune: Montescaglioso

Zona: Semicentrale/VIA METAPONTO,INDIPENDENZA,GINOSA,S.VICINALE BELVEDERE,S.C. CAPPUCCINI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 590,00;

Valore di mercato max (€/mq): € 880,00.

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

I criteri di stima utilizzati sono stati specificati con accuratezza nell'Allegato 7 - Doc. 7.7 che è posto a corredo di questa relazione peri-tale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Matera - Ufficio provinciale – Territorio Servizi catastali.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Matera - Ufficio provinciale – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Archivio di Stato di Matera.

Ufficio tecnico di Montescaglioso.

Altre fonti di informazione: Tecnici e agenzie immobiliari della zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	86,18	€ 720,30	€ 62.074,73
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.074,73
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 58.458,09
Valore corpo			€ 60.266,41
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.266,41
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.266,41

Nel caso il pignoramento del 24/02/1989 riguardante la Sig.ra [REDACTED] trascritto al Reg. Part. 3142 e al Reg. Gen. 3482 sia valido, il valore immobiliare del Lotto 004 è il seguente:

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	86,18	€ 60.266,41	€ 60.266,41

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 9.039,96
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo A	- € 14.394,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 2.200,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile- Corpo A	- € 1.247,65
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 2.212,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.172,52
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 31.172,52

Nel caso in cui l'anzidetto pignoramento non sia valido, la quota pignorata dell'immobile si riduce alla metà e il valore immobiliare del Lotto 003 diventa il seguente:

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	86,18	€ 60.266,41	€ 30.133,21

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 4.519,98
Riduzione del valore del 10% in quanto proprietà indivisa con quota non oggetto della procedura	- € 3.013,32
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo A	- € 7.197,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile - Corpo A	- € 1.100,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile- Corpo A	- € 623,83
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 1.918,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 11.760,94</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 11.760,94</b>

**Lotto: 005****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

Lo scrivente dall'analisi della documentazione in atti ha rilevato la mancanza delle trascrizioni per i proprietari che si sono succeduti nel ventennio antecedente al primo pignoramento.

Mancano le trascrizioni riguardanti il precedente proprietario [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni nei venti anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento per la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ulteriori trascrizioni per l'immobile in questione.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

A tal riguardo lo scrivente ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'atto di acquisto redatto a seguito della compravendita intercorsa tra i debitori [redacted]

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (Matera) CAP: 75024 frazione: centro abitato, Via Ginosa n. 58.**

Note: Immobile posto al quarto piano di un fabbricato unifamiliare il cui ingresso scoperto è ubicato in Via Ginosa n. 58.

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/2 - [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/2, foglio 22, particella 1336, subalterno 7, indirizzo Via Ginosa n. 58, scala -, interno -, piano 4, comune Montescaglioso, categoria A/2, classe 7, consistenza 3 vani, superficie 160, rendita € 356,36

**Conformità catastale: SI'**

Lo scrivente ritiene che la planimetria catastale a meno di piccole variazioni metriche corrisponde come consistenza e distribuzione allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Non vi è alcuna prestazione professionale da effettuare

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

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

**Caratteristiche zona:** periferica

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** terziario

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Miglionico, Pomarico, Bernalda e Ginosa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gravina e boschi nelle vicinanze del centro urbano.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di San Michele.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus 200 m.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58**

Libero

Note: L'immobile è libero ed è sotto la tutela del custode giudiziario Avv. Silvana BIANCULLI.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca legale scaturita da ruolo; A favore della Ritrimat Spa del 23/04/2001 al Reg. Gen. 2995 e al Reg. Part. 461 contro [REDACTED]

- Rinnovazione Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Capitalia S.P.A. ora UGC BANCA SPA del 08/03/2006 al Reg. Gen. 2404 e al Reg. Part. 439 contro [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Rinnovazione Pignoramento; A favore della MONVISO FINANCE SRL del 30/06/2010 al Reg. Gen. 6732 e al Reg. Part. 4620 contro [REDACTED]

- Rinnovazione Pignoramento; A favore della Aspra Finance Spa del 30/06/2010 al Reg. Gen. 6741 e al Reg. Part. 4629 contro [REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non è stato comunicato da nessuna delle parti presenti nel procedimento quali sono le spese di gestione condominiali.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Circa 2000/00 Euro

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato comunicato da nessuna delle parti presenti nel procedimento se vi sono spese straordinarie di gestione già deliberate.

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà per l'immobile in questione non sono stati deter-

minati.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da determinare successivamente. a seguito di specifica analisi. L'importo per la redazione del relativo attestato di prestazione energetica è pari a € 750,00 a parte IVA.

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

**Avvertenze ulteriori:** A seguito della richiesta fatta alle parti, a cui non è stato dato alcun riscontro da parte delle stesse, lo scrivente non può esprimersi in merito all'esistenza di eventuali cause in corso. Lo scrivente ritiene che non vi siano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale:

[REDACTED] - Deceduto - Stato Civile: coniuge della Sig.ra [REDACTED] - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Le pratiche edilizie depositate presso il comune di Montescaglioso e delle quali è stata estratta copia di sue partii per gli immobili oggetto di esecuzione sono qui di seguito specificati  
**Abitazione di tipo civile [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58.**

Numero pratica: 63 del 1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 63/68 per lavori di ampliamento riguardanti l'autorizzazione a costruire un piano cantinato da ricavarsi sottostante alle strutture già esistenti ed approvate, nonché alla sopraelevazione del IV° piano.

Note tipo pratica: Nel fascicolo della pratica sono presenti: 1) Denuncia per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili del 24/04/1968; 2) Nulla Osta per l'esecuzione lavori N. 63/68 del 31/05/1968; 3) Domanda per ottenere il permesso di abitabilità del 02/10/1969; 4) Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del 03/10/1969; 5) Licenza d'uso della costruzione rilasciato dalla Prefettura di Matera Prot. N. 311OT Div. IV/2.17.18 dell'01/10/1969.

Per lavori: a costruire un piano cantinato, da ricavarsi sottostante, nonché della sopraelevazione del IV° piano

Oggetto: nulla osta per l'esecuzione dei lavori;

Rilascio in data 31/05/1968, Prot. n. 3472, Prat. 63/68.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 7.1 Conformità edilizia:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e delle ricerche effettuate presso il Comune di Montescaglioso per l'immobile in questione sono state riscontrate alcune irregolarità urbanistiche.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58.**

Sono state riguardate riscontrate le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita in progetto;
- 2) variazioni di prospetto per tutte e tre le facciate e precisamente quella che affaccia su Via Ginosa, quella che affaccia su Viale Ionio e quella che si affaccia sulla rampa privata;
- 3) aumento di volume a seguito della chiusura della veranda che affaccia su via Ginosa;

4) aumento della superficie calpestabile dei balconi che danno su Via Ginosa e su Viale Ionio rispetto a quanto previsto nel progetto.

La diversa distribuzione interna può essere sanata senza la necessità di effettuare opere edili. I relativi costi per la sanatoria di tali difformità riscontrate si assumono complessivamente pari a € 516,00.

Le variazioni di prospetto per l'immobile esecutato possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I relativi costi per la sanatoria delle difformità innanzi specificate si assumono pari a € 516,00.

Per quanto riguarda la difformità riscontrata riguardante l'aumento di volume, è stato rilevato dalla sovrapposizione tra lo stralcio dell'elaborato progettuale facente parte della pratica di Nulla Osta n. 63/68 e lo stato di fatto che i volumi in più rispetto a quelli assentiti si compensano con quelli non realizzati. Mentre per quanto riguarda l'aumento di superficie calpestabile dei balconi che danno su Via Ginosa e su Viale Ionio, in base all'analisi dell'anzidetta sovrapposizione tra lo stralcio dell'elaborato progettuale e lo stato di fatto, si ha che tali aumenti sono compensati dalle maggiori superfici, chiuse assentite ma non realizzate, previste sui due fronti (porzioni vani non realizzati) che danno su Via Ginosa e Viale Ionio. Inoltre bisogna aggiungere gli ulteriori costi pari a € 100,00 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Note: Per quanto riguarda l'Immobile A, a parere dello scrivente, le variazioni edilizie riscontrate possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I costi per la sanatoria della diversa distribuzione interna e per le variazioni di prospetto si assumono pari a € 1.032,00 oltre a € 100,00 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Gli oneri complessivi per la sanatoria sono pertanto pari a € 1.164,00.

Gli oneri tecnici:

L'importo complessivo delle spese tecniche per la presentazione della pratica riguardante l'accertamento di conformità necessaria a ottenere la sanatoria è stimato pari a € 1.300,00 esclusa IVA. Inoltre è necessaria la redazione della relazione tecnica circa il risparmio energetico ai sensi dell'art. 28 della Legge 10 del 09/01/1991, al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità. L'importo per la redazione di questo documento tecnico è pari a € 700,00. Sono stati considerati separatamente gli oneri tecnici necessari per il rilascio delle dichiarazioni di conformità dei diversi impianti presenti. Tali dichiarazioni devono essere rilasciate da parte di tecnici o impiantisti qualificati. Tali costi saranno specificati in un separato paragrafo.

Inoltre sarà necessario richiedere il certificato di agibilità così come specificato dal comma 1 dell'articolo 24 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.

A tal proposito, l'importo complessivo degli oneri professionali per la presentazione della nuova pratica riguardante l'ottenimento del certificato di agibilità è stimato pari a € 500,00 esclusa IVA. Inoltre bisognerà considerare gli ulteriori oneri pari a € 51,65 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione variante.
In forza della delibera:	del Presidente della Giunta Regionale di Basilicata n. 2178 del 21/11/1983.
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Zone di completamento edilizio ad edifici plurifami-

	liari in linee o isolati a tre o quattro piani.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuno
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Nelle aree libere previa formazione del piano di lottizzazione al fine di poter utilizzare un indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq.
Rapporto di copertura:	Superficie coperta pari a 1/2 del lotto
Altezza massima ammessa:	Non risulti mai superiore a 13,50 m. e pari alla larghezza della sede viaria se costituiti a filo strada.
Volume massimo ammesso:	Quello già esistente.
Residua potenzialità edificatoria:	Nessuna
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Tra le difformità individuate nel paragrafo 7-1, quelle che riguardano la parte urbanistica sono le seguenti: 1) ) aumento di volume a seguito della chiusura della veranda che affaccia su via Ginosa; 2) aumento della superficie calpestabile dei balconi che danno su Via Ginosa e Viale Ionio rispetto a quanto previsto nel progetto.

## Descrizione delle opere da sanare:

aumento di volume a seguito della chiusura di una veranda: come già specificato nel paragrafo 7.1, tale aumento è compensato dalla non realizzazione di alcune volumetrie assentite allo stesso piano. Aumento della superfici calpestabili dei balconi che affacciano su Via Ginosa e Viale Ionio: tali aumenti sono compensati dalle superfici aperte e chiuse, assentite ma non realizzate, previste a tale piano.

Note: Tale accertamento deve essere effettuato ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate a livello urbanistico e edilizio sono state già specificate nel paragrafo della Conformità edilizia – Paragrafo 7.1  
Regolarizzabili mediante: corresponsione di un importo pari a € 1.164,00– Corpo A;

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Per poter ottenere la conformità urbanistica sarà necessario effettuare l'accertamento di conformità.**

**Dati precedenti relativi al corpo: A.**

Descrizione: di cui al punto A

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted] - Deceduto - Residenza: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:

1/2 di [redacted] Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: - Stato Civile:

Vedova: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Figlio e erede dell'altro coobbligato PEL-LEGRINO Gaetano per l'ipoteca del 27/02/2002 registrata al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in data 28/02/2002 al n. 1745 R.G. e al n. 203 R.P.

Eventuali comproprietari: Nessuno

L'edificio è stato completato nel 1969. L'immobile A oggetto di esecuzione si ritiene sia stato completato sempre nel 1969.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non è stato possibile rilevare se tale edificio sia stato ristrutturato successivamente alla sua realizzazione.

L'immobile ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani e precisamente: piano terra e piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2.

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in normali condizioni.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **copertura piana** materiale: **c.a.** condizioni: **normale**

Fondazioni tipologia: **travi rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **normale**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **normale**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **normale**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: nessuna materiale protezione: - condizioni: **normale**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **normale**

Pareti esterne coibentazione: non rilevabile rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **normale**

Pavim. Esterna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **normale**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **normale**

Portone di ingresso tipologia: **unica anta a doppio battente** materiale: **legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **normale**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **normale**

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> -condizioni: <b>normale</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
Riscaldamento	Non completo, presenza di elementi radianti e delle relative tubazioni, assenza di caldaia di riscaldamento
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fogna pubblica</b> ispezionabilità : non ispezionabile condizioni: <b>normale</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in acciaio</b> condizioni: <b>normale</b> conformità: <b>senza certificato di collaudo</b>

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

**Impianto elettrico:**

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

**Impianto idrico:**

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

**Impianto fognario:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI – non completo.
Impianto a norma	NO

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
---------------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° Semestre - 2016

Comune: Montescaglioso

Zona: Semicentrale/VIA METAPONTO,INDIPENDENZA,GINOSA,S.VICINALE BELVEDERE,S.C. CAPPUCCINI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 590,00;

Valore di mercato max (€/mq): € 880,00.

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

I criteri di stima utilizzati sono stati specificati con accuratezza nell'Allegato 7 - Doc. 7.7 che è posto a corredo di questa relazione peri-tale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Matera - Ufficio provinciale – Territorio Servizi catastali.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Matera - Ufficio provinciale – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Archivio di Stato di Matera.

Ufficio tecnico di Montescaglioso.

Altre fonti di informazione: Tecnici e agenzie immobiliari della zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	162,24	€ 646,80	€ 104.934,24
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.934,24
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 104.257,98
Valore corpo			€ 104.596,11
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 104.596,11
Valore complessivo diritto e quota			€ 104.596,11

Nel caso in cui il pignoramento del 24/02/1989 riguardante la Sig.ra [REDACTED] trascritto al Reg. Part. 3142 e al Reg. Gen. 3482 sia valido, il valore immobiliare del Lotto 005 è il seguente:

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A4]	162,24	€ 104.596,11	€ 104.596,11

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 15.689,42
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo A	- € 20.632,54
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 2.500,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile- Corpo A	- € 1.247,65
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 2.471,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 62.055,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 62.055,50

Nel caso in cui l'anzidetto pignoramento non sia valido, la quota pignorata dell'immobile si riduce alla metà e il valore immobiliare del Lotto 005 diventa il seguente:

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A4]	162,24	€ 104.596,11	€ 52.298,06

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 7.884,71
Riduzione del valore del 10% in quanto proprietà indivisa con quota non oggetto della procedura	- € 5.229,81
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo A	- € 10.316,27
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile - Corpo A	- € 1.250,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile- Corpo A	- € 623,83
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 2.177,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 24.856,45</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 24.856,45</b>

**Lotto: 006****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

Lo scrivente dall'analisi della documentazione in atti ha rilevato la mancanza delle trascrizioni per i proprietari che si sono succeduti nel ventennio antecedente al primo pignoramento.

Mancano le trascrizioni riguardanti il precedente proprietario [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in quanto a parere dello scrivente bisogna considerare le trascrizioni nei venti anni antecedenti alla trascrizione del primo pignoramento per la presente procedura esecutiva avvenuto in data 01/04/1981. A tal proposito lo scrivente ha effettuato degli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare. A tal riguardo non sono state rilevate ulteriori trascrizioni per l'immobile in questione.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No**

A tal riguardo lo scrivente ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Potenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'atto di acquisto redatto a seguito della compravendita intercorso tra i debitori [redacted]

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (Matera) CAP: 75024 frazione: centro abitato, Via Ginosa n. 58.**

Note: Immobile posto al primo piano seminterrato di un fabbricato plurifamiliare il cui ingresso condominiale è ubicato in Via Ginosa n. 58.

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted]

Cod. Fiscale: [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2 - [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2, foglio 22, particella 1336, subalterno 8, indirizzo Via Ginosa n. 58, scala -, interno -, piano S1, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 5, consistenza 110 mq., superficie 122 mq., rendita € 170,43.

### **Conformità catastale: NO**

Lo scrivente ritiene che la planimetria catastale a meno di piccole variazioni metriche corrisponde come consistenza e distribuzione allo stato di fatto ma non dovrebbe contenere il vano in essa indicato come cisterna. A tal riguardo, durante lo svolgimento del sopralluogo del 05/08/2016, la Sig.ra [redacted] figlia del debitore [redacted] nonché comproprietaria del fabbricato in Via Ginosa n. 58 ha dichiarato e messo a verbale che il suddetto vano fosse al servizio dell'intero stabile e che pertanto dovesse presumersi di natura condominiale.

Lo scrivente ritiene che tale vano, anche in funzione della indicazione riportata sulla planimetria catastale, debba ritenersi di natura condominiale e che si debba ripresentare la planimetria catastale senza tale vano.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di una nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Presenza nella planimetria dell'immobile esecutato di un vano che si ritiene sia di natura condominiale e che pertanto non faccia parte di esso.

Note: Lo scrivente ritiene che il costo per la presentazione della nuova planimetria sia pari a complessivi € 460,00 escluso IVA, di cui € 400,00 come spese tecniche e € 60,00 come oneri catastali.

Note sulla conformità catastale: Il sottoscritto ritiene che l'immobile non sia in regola dal punto di vista catastale e che sia necessario presentare una nuova planimetria catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** terziario

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Miglionico, Pomarico, Bernalda e Ginosa.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gravina e boschi nelle vicinanze del centro urbano.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di San Michele.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus 200 m.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58**  
Libero

Note: L'immobile è libero ed è sotto la tutela del custode giudiziario Avv. Silvana BIANCULLI.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca legale scaturita da ruolo; A favore della Ritrimat Spa del 23/04/2001 al Reg. Gen. 2995 e al Reg. Part. 461 contro [REDACTED]

.

- Rinnovazione Ipoteca convenzionale annotata; A favore di Capitalia S.P.A. ora UGC BANCA SPA del 08/03/2006 al Reg. Gen. 2404 e al Reg. Part. 439 contro [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Rinnovazione Pignoramento; A favore della MONVISO FINANCE SRL del 30/06/2010 al Reg. Gen. 6732 e al Reg. Part. 4620 contro [REDACTED]

- Rinnovazione Pignoramento; A favore della Aspra Finance Spa del 30/06/2010 al Reg. Gen. 6741 e al Reg. Part. 4629 contro [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Non è stato comunicato da nessuna delle parti presenti nel procedimento quali sono le spese di gestione condominiali.

**Identificativo corpo:** A

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Circa 300/00 Euro

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è stato comunicato da nessuna delle parti presenti nel procedimento se vi sono spese straordinarie di gestione già deliberate.

**Millesimi di proprietà:** I millesimi di proprietà per l'immobile in questione non sono stati determinati.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da determinare successivamente. a seguito di specifica analisi. L'importo per la redazione del relativo attestato di prestazione energetica è pari a € 750,00 a parte IVA.

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

**Avvertenze ulteriori:** A seguito della richiesta fatta alle parti, a cui non è stato dato alcun riscontro da parte delle stesse, lo scrivente non può esprimersi in merito all'esistenza di eventuali cause in corso. Lo scrivente ritiene che non vi siano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** 1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà** - Cod. Fiscale:

[REDACTED] - Deceduto - Stato Civile: coniuge della Sig.ra DIGITALINO Graziella- Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: -

1/2 di [REDACTED] - **Piena proprietà** - Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: -

Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: -

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Le pratiche edilizie depositate presso il comune di Montescaglioso e delle quali è stata estratta copia di sue partii per gli immobili oggetto di esecuzione sono qui di seguito specificati

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (Matera), Via Ginosa n. 58.**

Numero pratica: 63 del 1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 63/68 per lavori di ampliamento riguardanti l'autorizzazione a costruire un piano cantinato da ricavarsi sottostante alle strutture già esistenti ed approvate, nonché alla sopraelevazione del IV° piano.

Note tipo pratica: Nel fascicolo della pratica sono presenti: 1) Denuncia per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili del 24/04/1968; 2) Nulla Osta per l'esecuzione lavori N. 63/68 del 31/05/1968; 3) Domanda per ottenere il permesso di abitabilità del 02/10/1969; 4) Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del 03/10/1969; 5) Licenza d'uso della costruzione rilasciato dalla Prefettura di Matera Prot. N. 311OT Div. IV/2.17.18 dell'01/10/1969.

Per lavori: a costruire un piano cantinato, da ricavarsi sottostante, nonché della sopraelevazione del IV° piano

Oggetto: nulla osta per l'esecuzione dei lavori;  
 Rilascio in data 31/05/1968, Prot. n. 3472, Prat. 63/68.  
 Dati precedenti relativi ai corpi: A

### 7.1 Conformità edilizia:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e delle ricerche effettuate presso il Comune di Montescaglioso per l'immobile in questione sono state riscontrate alcune irregolarità urbanistiche.

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riguardate riscontrate le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita in progetto;
- 2) variazioni di prospetto sulla facciata prospiciente la rampa privata;

La diversa distribuzione interna può essere sanata senza la necessità di effettuare opere edili. I relativi costi per la sanatoria di tali difformità riscontrate si assumono complessivamente pari a € 516,00.

Le variazioni di prospetto per l'immobile esecutato possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I relativi costi per la sanatoria delle difformità innanzi specificate si assumono pari a € 516,00.

Inoltre bisogna aggiungere gli ulteriori costi pari a € 100,00 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Note: Per quanto riguarda l'Immobile A, a parere dello scrivente, le variazioni edilizie riscontrate possono essere sanate senza la necessità di effettuare opere edili. I costi per la sanatoria della diversa distribuzione interna e per le variazioni di prospetto si assumono pari a € 1.032,00 oltre a € 100,00 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Gli oneri complessivi per la sanatoria sono pertanto pari a € 1.164,00.

Gli oneri tecnici:

L'importo complessivo delle spese tecniche per la presentazione della pratica riguardante l'accertamento di conformità necessaria a ottenere la sanatoria dell'immobile è stimato pari a € 700,00 esclusa IVA. Sono stati considerati separatamente gli oneri tecnici necessari per il rilascio delle dichiarazioni di conformità dei diversi impianti presenti. Tali dichiarazioni devono essere rilasciate da parte di tecnici o impiantisti qualificati. Tali costi saranno specificati in un separato paragrafo.

Inoltre sarà necessario richiedere il certificato di agibilità così come specificato dal comma 1 dell'articolo 24 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.

A tal proposito, l'importo complessivo degli oneri professionali per la presentazione della nuova pratica riguardante l'ottenimento del certificato di agibilità è stimato pari a € 300,00 esclusa IVA. Inoltre bisognerà considerare gli ulteriori oneri pari a € 51,65 come diritti di segreteria e € 32,00 come marche da bollo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione variante.
In forza della delibera:	del Presidente della Giunta Regionale di Basilicata n. 2178 del 21/11/1983.
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Zone di completamento edilizio ad edifici plurifami-

	liari in linee o isolati a tre o quattro piani.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Nessuno
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Nelle aree libere previa formazione del piano di lottizzazione al fine di poter utilizzare un indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq.
Rapporto di copertura:	Superficie coperta pari a 1/2 del lotto
Altezza massima ammessa:	Non risulti mai superiore a 13,50 m. e pari alla larghezza della sede viaria se costituiti a filo strada.
Volume massimo ammesso:	Quello già esistente.
Residua potenzialità edificatoria:	Nessuna
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Tra le difformità individuate nel paragrafo 7-1, non vi è alcuna che sia di natura urbanistica.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Note: A seguito delle difformità edilizie riscontrate è necessario effettuare l'accertamento ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate a livello urbanistico e edilizio sono state già specificate nel paragrafo della Conformità edilizia – Paragrafo 7.1  
Regolarizzabili mediante: corresponsione di un importo pari a € 1.164,00– Corpo A;

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Per poter ottenere la conformità urbanistica sarà necessario effettuare l'accertamento di conformità.**

Dati precedenti relativi al corpo: A.

Descrizione: di cui al punto A

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted] - Deceduto - Residenza: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore:

1/2 di [redacted] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: - Stato Civile: Vedova: - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: Figlio e erede dell'altro coobbligato [redacted] per l'ipoteca del 27/02/2002 registrata al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in data 28/02/2002 al n. 1745 R.G. e al n. 203 R.P.

Eventuali comproprietari:



Riscaldamento

Assente

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **fogna pubblica** ispezionabilità : non ispezionabile condizioni: **normale** conformità: **senza certificato di collaudo**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in acciaio** condizioni: **normale** conformità: **senza certificato di collaudo**

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

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

**Impianto idrico:**

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

**Impianto fognario:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO
--	----

zione	
-------	--

**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.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° Semestre - 2016

Comune: Montescaglioso

Zona: Semicentrale/VIA METAPONTO,INDIPENDENZA,GINOSA,S.VICINALE BELVEDERE,S.C. CAPPUCCINI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 265,00;

Valore di mercato max (€/mq): € 330,00.

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

I criteri di stima utilizzati sono stati specificati con accuratezza nell'Allegato 7 - Doc. 7.7 che è posto a corredo di questa relazione peri-tale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Matera - Ufficio provinciale – Territorio Servizi catastali.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Matera - Ufficio provinciale – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Archivio di Stato di Matera

Ufficio tecnico di Montescaglioso.

Altre fonti di informazione: Tecnici e agenzie immobiliari della zona

**8.3 Valutazione corpi:**

A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzini e locali di deposito [C2]	120,87	€ 391,05	€ 47.266,21
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 47.266,21
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 48.750,90
Valore corpo			€ 48.008,56
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.008,56
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.008,56

Nel caso il pignoramento del 24/02/1989 riguardante la Sig.ra [REDACTED] trascritto al Reg. Part. 3142 e al Reg. Gen. 3482 sia valido, il valore immobiliare del Lotto 006 è il seguente:

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	120,87	€ 48.008,56	€ 48.008,56

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	- € 7.201,28
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo A	- € 10.715,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.400,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile- Corpo A	- € 1.307,65
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2.212,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.172,02
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 25.172,02

Nel caso in cui l'anzidetto pignoramento non sia valido, la quota pignorata dell'immobile si riduce alla metà e il valore immobiliare del Lotto 00 diventa il seguente:

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	120,87	€ 48.008,56	€ 24.004,28

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (	- € 3.600,64
---	--------------

min.15% )	
Riduzione del valore del 10% in quanto proprietà indivisa con quota non oggetto della procedura	- € 2.400,43
Costi complessivi lavori edili Immobile- Corpo A	- € 5.357,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile - Corpo A	- € 700,00
Oneri amministrativi di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Immobile- Corpo A	- € 653,83
Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 1.918,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.185,58</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 10.185,58</b>

\* \* \* \* \*

#### ALLEGATO A - VERBALI DI SOPRALLUOGO E ACCESSO

- VERBALE DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 21/04/2016 E N. 1 ALLEGATO (Doc. A.1);
- VERBALE DI ACCESSO COMUNE DI MONTESCAGLIOSO DEL 26/05/2016 E N. 11 ALLEGATI (Doc. A.2);
- VERBALE CONSEGNA CHIAVI AL CTU DEL 23/06/2016 (Doc. A.3);
- VERBALE DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 08/07/2016 (Doc. A.4);
- VERBALE DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 15/07/2016 (Doc. A.5);
- VERBALE DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 05/08/2016 (Doc. A.6);
- VERBALE RICONSEGNA CHIAVI ALLA CANCELLERIA DEL 05/08/2016 (Doc. A.7);
- VERBALE DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 13/03/2017 (Doc. A.8);
- VERBALE DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 25/03/2017 (Doc. A.9);
- VERBALI DI SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI CAUSA DEL 08/04/2016 (Doc. A.10);
- VERBALE DI ACCESSO COMUNE DI MONTESCAGLIOSO DEL 10/04/2017 (Doc. A.11).

#### ALLEGATO 1

- ISTANZA RICHIESTA DI PROROGA DEL 30/11/15 (Doc. 1.1);
- ISTANZA RICHIESTA DI PROROGA DEL 28/03/16 (Doc. 1.2);
- COMUNICAZIONE SOSPENSIONE OPERAZIONI OPERITALI DEL 23/04/16 (Doc. 1.3).
- ISTANZA RICHIESTA DI PROROGA DEL 08/06/16 (Doc. 1.4);
- ISTANZA AUTORIZZAZIONE FABBRO DEL 25/07/15 (Doc. 1.5);
- ISTANZA RICHIESTA DI PROROGA DEL 14/03/17 (Doc. 1.6);
- ISTANZA RICHIESTA DI PROROGA DEL 13/04/17 (Doc. 1.7);
- ISTANZA RICHIESTA DI PROROGA DEL 25/04/17 (Doc. 1.8);
- ISTANZA RICHIESTA DI PROROGA DEL 07/05/17 (Doc. 1.9).

## ALLEGATO 2

- CERTIFICATO DI MORTE DEL SIG. [REDACTED] (Doc. 2.1);
- CERTIFICATO DI MATRIMONIO DEI SIG.RI [REDACTED] (Doc. 2.2).

## ALLEGATO 3

- ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI, PRIVILEGI RIGUARDANTE IL SIG. [REDACTED] + 1 TRASCRIZIONE (Doc. 3.1);
- ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI, PRIVILEGI RIGUARDANTE LA SIG.RA [REDACTED] (Doc. 3.2);
- ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI, PRIVILEGI RIGUARDANTE LA SIG.RA [REDACTED] (Doc. 3.3);
- ELENCO NOTE DI TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO, ISCRIZIONI, PRIVILEGI RIGUARDANTE LA SIG.RA [REDACTED] (Doc. 3.4).

## ALLEGATO 4

- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL COMUNE DI MONTECAGLIOSO – SEZIONE DEMOGRAFICA - ANAGRAFE – DEL 13/04/2016 (Doc. 4.1);
- RICHIESTA DI ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE CATASTALE PRESENTATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO – DEL 14/04/16 (Doc. 4.2);
- RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA AL COMUNE DI MONTECAGLIOSO – SEZIONE URBANISTICA – DEL 02/05/2016 (Doc. 4.3).

## ALLEGATO 5

- COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI E RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA ALLE PARTI DEL 14/04/16 (Doc. 5.1);
- COMUNICAZIONI RICHIESTA AL CUSTODE GIUDIZIARIO E RINVIO OPERAZIONI PERITALI DEL 23/04/17 (Doc. 5.2).
- COMUNICAZIONE ACCESSO AL COMUNE DI MONTECAGLIOSO DEL 19/05/16 (Doc. 5.3);
- COMUNICAZIONE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI E RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA ALLE PARTI DEL 29/06/16 (Doc. 5.4);
- TRASMISSIONE ISTANZA GIUDICE AUTRIZZAZIONE FABBRO DEL 25/07/2016 (Doc. 5.5);
- COMUNICAZIONE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI ALLE PARTI DEL 27/07/16 (Doc. 5.6);
- RISCONTRO AL CUSTODE GIUDIZIARIO DEL 21/11/16 (Doc. 5.7);
- COMUNICAZIONE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI ALLE PARTI DEL 06/03/17 (Doc. 5.8);
- COMUNICAZIONE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI ALLE PARTI DEL 17/03/17 (Doc. 5.9);
- COMUNICAZIONE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI ALLE PARTI DEL 22/03/17 (Doc. 5.10);
- COMUNICAZIONE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI ALLE PARTI DEL 03/04/17 (Doc. 5.11);
- COMUNICAZIONE CONTINUAZIONE OPERAZIONI PERITALI ALLE PARTI DEL 04/04/17 (Doc. 5.12);

- COMUNICAZIONI ALLE PARTI INVIO PERIZIA DEL /05/17 (Doc. 5.13).

#### ALLEGATO 6

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE IDENTIFICATIVA IMMOBILI COSTITUITA DA 17 VISURE (Doc. 6.1);
- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE AL FGL. 21, P.LLA 656, SUB. 9 (Doc. 6.2);
- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE AL FGL. 21, P.LLA 656, SUB. 18 (Doc. 6.3);
- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE AL FGL. 22, P.LLA 1336, SUB. 3 (Doc. 6.4);
- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE AL FGL. 22, P.LLA 1336, SUB. 5 (Doc. 6.5);
- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE AL FGL. 22, P.LLA 1336, SUB. 6 (Doc. 6.6);
- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE AL FGL. 22, P.LLA 1336, SUB. 7 (Doc. 6.7);
- PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE AL FGL. 22, P.LLA 1336, SUB. 8 (Doc. 6.8);
- FOGLIO DI MAPPA N. 21 RIGUARDANTE IMMOBILI ESESCUTATI (Doc. 6.9);
- FOGLIO DI MAPPA N. 22 RIGUARDANTE IMMOBILI ESESCUTATI (Doc. 6.10).

#### ALLEGATO 7

- ATTO NOTARILE DEL 23/12/1965 TRASCRITTO IN DATA 24/01/1966 AL N. 2066 R.G. E AL N. 342889 R.P. (Doc. 7.1);
- ATTO NOTARILE DEL 12/05/1966 TRASCRITTO IN DATA 08/06/1966 AL N. 13666 R.G. E AL N. 353919 R.P. (Doc. 7.2);
- LETTERA TRASMISSIONE PROGETTO DEL 30/08/1967 (Doc. 7.3);
- RISCONTRO PREFETTURA DI MATERA PROT. N. 2088 DEL 18/09/1967 (Doc. 7.4);
- PROGETTO STRUTTURALE FABBRICATO VIA GINOSA N. 58 DEL 1967 (Doc. 7.5);
- CERTIFICATO DI COLLAUDO DEL FABBRICATO VIA GINOSA N. 58 A FIRMA DELL'ING. ARTURO D'ALESSANDRO DEL 23/03/1969 (Doc. 7.6).

#### ALLEGATO 8

- QUOTAZIONI IMMOBILIARI RIFERITE AL 1° SEMESTRE DELL'ANNO 2016, REPERITE PRESSO IL SITO ISTITUZIONALE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO – LOTTO 001 – CORPO A E CORPO B (Doc. 8.1);
- DESCRIZIONE PASSAGGI PROPRIETA' IMMOBILI (Doc. 8.2);
- QUANTIFICAZIONE COSTI DA CONSIDERARE PER IMMOBILI PERIZIATI (Doc. 8.3);
- COMPUTO LAVORI EDILI IMMOBILE – LOTTO 001 – CORPO A (Doc. 8.4);
- COMPUTO LAVORI EDILI IMMOBILE – LOTTO 001 – CORPO B (Doc. 8.5);
- COMPUTO LAVORI EDILI IMMOBILE – LOTTO 002 – CORPO A (Doc. 8.6);
- COMPUTO LAVORI EDILI IMMOBILE – LOTTO 003 – CORPO A (Doc. 8.7);
- COMPUTO LAVORI EDILI IMMOBILE – LOTTO 004 – CORPO A (Doc. 8.8);
- COMPUTO LAVORI EDILI IMMOBILE – LOTTO 005 – CORPO A (Doc. 8.9);
- COMPUTO LAVORI EDILI IMMOBILE – LOTTO 006 – CORPO A (Doc. 8.10);
- QUANTIFICAZIONE VALORI IMMOBILI PERIZIATI ((Doc. 8.11).

**ALLEGATO 9**

- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL CORPO A – LOTTO 001 DI VENDITA (Doc. 9.1);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL CORPO B – LOTTO 001 DI VENDITA (Doc. 9.2);
- TAVOLA GRAFICA COMPLESSIVA CORPO A E CORPO B – LOTTO 001 DI VENDITA (Doc. 9.3);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL CORPO A – LOTTO 002 DI VENDITA (Doc. 9.4);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL CORPO A – LOTTO 003 DI VENDITA (Doc. 9.5);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL CORPO A – LOTTO 004 DI VENDITA (Doc. 9.6);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL CORPO A – LOTTO 005 DI VENDITA (Doc. 9.7);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DELLE PERTINENZE CORPO A – LOTTO 005 DI VENDITA (Doc. 9.8);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL CORPO A – LOTTO 006 DI VENDITA (Doc. 9.9);
- TAVOLA GRAFICA CON LE MISURE PIU' SIGNIFICATIVE DEL TERRAZZO – PARTE COMUNE (Doc. 9.10);
- TAVOLA GRAFICA IN CUI SONO SOVRAPPOSTI LA PLANIMETRIA DI PROGETTO E LO STATO DI FATTO DEL CORPO A – LOTTO 002 DI VENDITA (Doc. 9.11);
- TAVOLA GRAFICA IN CUI SONO SOVRAPPOSTI LA PLANIMETRIA DI PROGETTO E LO STATO DI FATTO DEL CORPO A – LOTTO 003 DI VENDITA (Doc. 9.12);
- TAVOLA GRAFICA IN CUI SONO SOVRAPPOSTI LA PLANIMETRIA DI PROGETTO E LO STATO DI FATTO DEL CORPO A – LOTTO 004 DI VENDITA (Doc. 9.13);
- TAVOLA GRAFICA IN CUI SONO SOVRAPPOSTI LA PLANIMETRIA DI PROGETTO E LO STATO DI FATTO DEL CORPO A – LOTTO 005 DI VENDITA (Doc. 9.14);
- TAVOLA GRAFICA IN CUI SONO SOVRAPPOSTI LA PLANIMETRIA DI PROGETTO E LO STATO DI FATTO DEL CORPO A – LOTTO 002 DI VENDITA (Doc. 9.15);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO CORPO A, CORPO B – LOTTO 001 DI VENDITA (Doc. 9.16);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO CORPO A – LOTTO 001 DI VENDITA (Doc. 9.17);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO CORPO B – LOTTO 001 DI VENDITA (Doc. 9.18);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO CONTENENTE CORPO A – LOTTO 002, CORPO A – LOTTO 003, CORPO A – LOTTO 004, CORPO A – LOTTO 005 E CORPO A – LOTTO 006 DI VENDITA (Doc. 9.19);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO CORPO A – LOTTO 002 DI VENDITA (Doc. 9.20);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO CORPO A – LOTTO 003 DI VENDITA (Doc. 9.21);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO CORPO A – LOTTO 004 DI VENDITA (Doc. 9.22);

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO CORPO A – LOTTO 005 DI VENDITA (Doc. 9.23);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO CORPO A – LOTTO 006 DI VENDITA (Doc. 9.24);
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA TERRAZZO PERTINENZA COMUNE IMMOBILI PRESENTI NEL FABBRICATO DI VIA GINOSA N. 52 (Doc. 9.25).

Con quanto sopra menzionato lo scrivente Perito ritiene di aver assolto il compito affidatogli e rassegna pertanto il mandato, ringraziando per la stima e per la fiducia che gli sono state accordate.

Data generazione:  
08-05-2017

L'Esperto alla stima  
**VINCENZO MARIA CHIORE**

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di Maggio, dell'anno 2017 nella Cancelleria del Tribunale di Matera.-

Innanzi al sottoscritto \_\_\_\_\_ è personalmente comparso l'ingegnere Vincenzo Maria CHIORE, residente e con studio tecnico a Matera in Piazza Michele Bianco n. 28, codice fiscale VCN CHR 74A25 A662S, iscritto all'Albo dei Consulenti del circondario di Matera per l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Matera, il quale deposita l'ante-scritta Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativamente all'incarico ricevuto Il 09/04/2015 dal Giudice Dr.ssa F. BERLOCO nella Esecuzione Immobiliare n. 06/81 R.G.Es. (UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK – creditore procedente contro \_\_\_\_\_ – debitori).

Unitamente alla relazione di CTU, il predetto Ing. CHIORE deposita:

- un allegato contenente i verbali delle operazioni peritali;
- ulteriori n. 9 Allegati.

Il tutto in unico fascicolo.

Copia integrale per ciascuna delle Parti in causa sarà trasmessa contestualmente dallo scrivente.

IL C.T.U.

ing. Vincenzo Maria CHIORE