
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNIPOLREC SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **53/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28-11-2023 ore 10:20**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LABATTAGLIA**

Custode Giudiziario: **Avv. Silvana Pacifica BIANCULLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unico

Esperto alla stima: ROSANNA MATERA
Codice fiscale: MTRRNN72A45F052S
Studio in: VIA LAZZERA 24 BIS - MATERA
Email: stprogest@gmail.com
Pec: rosanna.matera@geopec.it



Beni in Montescaglioso (MT)

Località/Frazione

Via Kant, 16

Lotto:001 - Unico

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

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

In atti è presente la relazione notarile redatta dal Dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, attestante gli atti di acquisto derivanti con indicazione dei dati catastali. La scrivente CTU ha provveduto ad acquisire mediante il sistema informatico dell'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa, le visure storiche catastali, nonché le planimetrie di ciascun immobile in data 12.05.2023.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - La scrivente CTU ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio i certificati ipocatastali ante ventennio in data 06/11/2023 relativi agli immobili pignorati.

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

Identificativo corpo: A - Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via Kant n°16

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 28, particella 1317, subalterno 5, indirizzo VIA KANT, 16, piano T, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 43,00, superficie mq 48,00, rendita € 99,93.

Derivante da: L'attuale particella suindicata sorge su suolo individuato dalle particelle di terreno 630 e 405 del fg. 28; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e del 01/01/1994; Classamento del 26/02/1987 in atti dal 29/10/1990 (n. 31.3/1986); Variazione aggiornamento planimetrico del 04/05/2016 pratica n. MT0037985 (annotazioni: correzione su dati identificativi metrici del protocollo di presentazione planimetrica); Variazione toponomastica del 04/02/2021 Pratica n. MT0005243.

Confini: Il deposito confina, partendo dall'ingresso con Via Kant e proseguendo in senso orario, con deposito di altra proprietà, con via Paterson ed infine con vano scala di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella modifica delle dimensioni del servizio igienico (WC), nella modifica degli accessi alla camera 2 e camera 3 e nella demolizione di tramezzo nell'ambiente cucina.

Regularizzabili mediante: Presentazione DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Variazione catastale : € 50,00

Oneri Totali: € 50,00

Note: La suddetta "variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni", mediante presentazione della pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio, potrà essere effettuata in seguito della regolarizzazione urbanistica mediante la pratica edilizia "CILA POSTUMA (art. 6bis DPR 380/01)".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/c) con lo stato attuale (Allegato A/d) verificato in sede di sopralluogo, risulta difforme per la modifica degli spazi interni, tuttavia tale variazione catastale potrà essere effettuata in seguito alla regolarizzazione urbanistica mediante la pratica edilizia "CILA POSTUMA" (art. 6bis DPR 380/01).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Identificativo corpo: B - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via Kant n°16

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 28, particella 1317, subalterno 2, indirizzo VIA KANT, 16, piano 1, comune Montescaglioso, categoria A/3, classe 2, consistenza mq 104,00 , superficie mq. 104,00, rendita € 419,62

Derivante da: L'attuale particella suindicata sorge su suolo individuato dalle particelle di terreno 630 e 405 del fg. 28; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e del 01/01/1994; Classamento del 26/02/1987 in atti dal 29/10/1990 (n. 31.3/1986); Variazione toponomastica del 04/02/2021 Pratica n. MT0005243.

Confini: L'appartamento confina, partendo dall'ingresso con Via Kant e proseguendo in senso orario, con alloggio di proprietà [REDACTED] individuato col numero di particella 1317 sub 1 e con via Paterson.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di tramezzi del servizio igienico (WC), nella modifica degli accessi alla camera 2 e camera 3 e nella demolizione di tramezzo nell'ambiente cucina.



Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Variazione catastale : € 50,00

Oneri Totali: € 50,00

Note: La suddetta "variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni", mediante presentazione della pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio, potrà essere effettuata in seguito della regolarizzazione urbanistica mediante la pratica edilizia "CILA POSTUMA (art. 6bis DPR 380/01)".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/c) con lo stato attuale (Allegato A/d) verificato in sede di sopralluogo, risulta difforme per la modifica degli spazi interni, tuttavia tale variazione catastale potrà essere effettuata in seguito alla regolarizzazione urbanistica mediante la pratica edilizia "CILA POSTUMA" (art. 6bis DPR 380/01).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Identificativo corpo: C - Lastrico solare.

Lastrico solare [F5] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via Kant n°16

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 28, particella 1317, subalterno 8, indirizzo VIA KANT, 16, piano 2, comune Montescaglioso, categoria F/5.

Derivante da: L'attuale particella suindicata sorge su suolo individuato dalle particelle di terreno 630 e 405 del fg. 28; Variazione toponomastica del 04/02/2021 Pratica n. MT0005243.

Confini: Il lastrico solare confina, con Via Kant, Via Paterson e con lastrico solare di proprietà della [REDACTED] individuato col numero di particella 1317 sub 7.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato C/b) con lo stato attuale (Allegato C/c) verificato in sede di sopralluogo, non vi è alcuna difformità catastale ai sensi dell'art. 18 comma 14 ex D.L. n°78/2010, sostituito dalla Legge 122/2010.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

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



DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'edificio artigianale di cui le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte, sono situate nella zona periferica del Comune di Montescaglioso e precisamente in Via Kant n°16, ad una distanza di circa due chilometri dal centro abitato, ben servita da trasporti e servizi pubblici. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, articolato su due livelli fuori terra ed un seminterrato, la copertura è costituita da lastrico solare praticabile. La tipologia costruttiva della zona è prevalentemente residenziale aventi caratteristiche architettoniche simili tra loro. Trattasi di Lotto Unico costituito dalle seguenti unità: A) Locale deposito a piano terra della superficie utile di mq. 44,35, individuato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n°28 particella 1317 sub 5; B) Appartamento di tipo economico con accesso indipendente tramite vano scala, articolato su un unico livello al piano primo composto da salone, cucina-pranzo, n°3 camere da letto, un servizio igienico e lavatoio della superficie utile complessiva di mq. 108,40, oltre n°4 balconi pertinenziali della superficie utile di mq. 13,00, individuato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n°28 particella 1317 sub 2 C) Lastrico solare sovrastante l'appartamento suindicato della superficie utile di mq. 117,80 individuato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa n°28 particella 1317 sub 8.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: -

Caratteristiche zone limitrofe:residenziali

Importanti centri limitrofi: -

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: -

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

L'unità immobiliare è adibita a locale deposito articolato su un unico livello a piano terra della superficie utile complessiva di mq. 44,35.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **50,35**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 3,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione con grado di finiture di sufficienti qualità.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: latero cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: Tinteggiatura condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: inesistente condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro accessori: con maniglia condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

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

Tipologia di impianto	
-----------------------	--

Stato impianto	
----------------	--

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Millesimi di proprietà: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessita

Indice di prestazione energetica:-

Note Indice di prestazione energetica:-

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

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B - Appartamento**

L'appartamento di tipo economico con accesso indipendente tramite vano scala, è articolato su un unico livello al piano primo, composto da salone, cucina-pranzo, n°3 camere da letto, un servizio igienico e lava-



toio della superficie utile complessiva di mq. 108,40, oltre n°4 balconi pertinenziali della superficie utile di mq. 13,00,

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **127,80**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. ml. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in buone condizioni di conservazione con grado di finiture di buone qualità.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: latero cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.c condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: guaina bituminosa condizioni: necessita di manutenzione Riferito limitatamente a: Il pavimento del terrazzo è in pietrini di cemento
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo- assorbentirivestimento: Tinteggiatura condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: granito condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: con maniglia condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone Riferito limitatamente a: Lungo le pareti interne e sul soffitto del torrino vano scala sono evidenti macchie di umidità, dovute all'assenza di manutenzione



Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico

SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento

SI

Tipologia di impianto

Radiatori con caldaia nell'ambiente cucina

Stato impianto

buono

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà:nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** -**Note Indice di prestazione energetica:** Si è accertato che l'Attestato di Prestazione Energetica è inesistente pertanto i costi relativi alla redazione di tale documento ammontano a €. 650,00 oltre IVA e Cassa Geometri come per legge. Tale importo comprende sopralluogo, viaggio A.R. a Montescaglioso-Matera, redazione e laboratorio APE ed invio documento presso l'Ente Regione Basilicata**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuna

Descrizione: **Lastrico solare [F5]** di cui al punto **C - Lastrico solare**

L'unità immobiliare è un costituito da lastrico solare praticabile articolato su un unico livello a piano secondo della superficie utile complessiva di mq. 117,70.

Quota e tipologia del diritto

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **127,50**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1985

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in mediocre condizioni di conservazione, in particolare lungo le pareti del terrazzo, sono visibili fenomeni di degrado rappresentate da varie pezzature e scrostamenti d'intonaco, dovute all'assenza di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: latero cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: guaina bituminosa condizioni: mediocre Riferito limitatamente a: Il pavimento del terrazzo è in pietrini di cemento
Pareti esterne	materiale: a doppia foderaco coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: Tinteggiatura condizioni: mediocre Riferito limitatamente a: Lungo le pareti del terrazzo sono visibili varie pezzature e scrostamenti d'intonaco
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro accessori: con maniglia condizioni: sufficienti

Impianti:

Millesimi di proprietà: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

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



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

Identificativo corpo: A - Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via Kant n°16

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 28, particella 1317, subalterno 5, indirizzo VIA KANT, 16, piano T, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 43,00, superficie mq 48,00, rendita € 99,93

Derivante da: L'attuale particella suindicata sorge su suolo individuato dalle particelle di terreno 630 e 405 del fg. 28; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e del 01/01/1994; Classamento del 26/02/1987 in atti dal 29/10/1990 (n. 31.3/1986); Variazione aggiornamento planimetrico del 04/05/2016 pratica n. MT0037985 (annotazioni: correzione su dati identificativi metrici del protocollo di presentazione planimetrica); Variazione toponomastica del 04/02/2021 Pratica n. MT0005243.

Confini: Il deposito confina, partendo dall'ingresso con Via Kant e proseguendo in senso orario, con deposito di altra proprietà, con via Paterson ed infine con vano scala di proprietà dei sigg.ri [REDACTED]

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di tramezzi del servizio igienico (WC), nella modifica degli accessi alla camera 2 e camera 3 e nella demolizione di tramezzo nell'ambiente cucina.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Variazione catastale : € 50,00

Oneri Totali: € 50,00

Note: La suddetta "variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni", mediante presentazione della pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio, potrà essere effettuata in seguito della regolarizzazione urbanistica mediante la pratica edilizia "CILA POSTUMA (art. 6bis DPR 380/01)".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/c) con lo stato attuale (Allegato A/d) verificato in sede di sopralluogo, risulta difforme per la modifica degli spazi interni, tuttavia tale variazione catastale potrà essere effettuata in seguito alla regolarizzazione urbanistica mediante la pratica edilizia "CILA POSTUMA" (art. 6bis DPR 380/01).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.



Identificativo corpo: B - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via Kant n°16

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 28, particella 1317, subalterno 2, indirizzo VIA KANT, 16, piano 1, comune Montescaglioso, categoria A/3, classe 2, consistenza mq 104,00, superficie mq. 104,00, rendita € 419,62.

Derivante da: L'attuale particella suindicata sorge su suolo individuato dalle particelle di terreno 630 e 405 del fg. 28; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e del 01/01/1994; Classamento del 26/02/1987 in atti dal 29/10/1990 (n. 31.3/1986); Variazione toponomastica del 04/02/2021 Pratica n. MT0005243.

Confini: L'appartamento confina, partendo dall'ingresso con Via Kant e proseguendo in senso orario, con alloggio di proprietà della [REDACTED] individuato col numero di particella 1317 sub 1 e con via Paterson.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di tramezzi del servizio igienico (WC), nella modifica degli accessi alla camera 2 e camera 3 e nella demolizione di tramezzo nell'ambiente cucina.

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA presso l'Agenzia del Territorio

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Variazione catastale : € 50,00

Oneri Totali: € 50,00

Note: La suddetta "variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni", mediante presentazione della pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio, potrà essere effettuata in seguito della regolarizzazione urbanistica mediante la pratica edilizia "CILA POSTUMA (art. 6bis DPR 380/01)".

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/c) con lo stato attuale (Allegato A/d) verificato in sede di sopralluogo, risulta difforme per la modifica degli spazi interni, tuttavia tale variazione catastale potrà essere effettuata in seguito alla regolarizzazione urbanistica mediante la pratica edilizia "CILA POSTUMA" (art. 6bis DPR 380/01).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Identificativo corpo: C - Lastrico solare.

Lastrico solare [F5] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via Kant n°16



Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 28, particella 1317, subalterno 8, indirizzo VIA KANT, 16, piano 2, comune Montescaglioso, categoria F/5.

Derivante da: L'attuale particella suindicata sorge su suolo individuato dalle particelle di terreno 630 e 405 del fg. 28; Variazione toponomastica del 04/02/2021 Pratica n. MT0005243.

Confini: Il lastico solare confina, con Via Kant, Via Paterson e con lastrico solare di proprietà della [REDACTED] individuato col numero di particella 1317 sub 7.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato C/b) con lo stato attuale (Allegato C/c) verificato in sede di sopralluogo, non vi è alcuna difformità catastale ai sensi dell'art. 18 comma 14 ex D.L. n°78/2010, sostituito dalla Legge 122/2010.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

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

CORPO: A - DEPOSITO

Dati catastali: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 28, particella 1317, subalterno 5, indirizzo VIA KANT, 16, piano T, comune Montescaglioso, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 43,00, superficie mq 48,00, rendita € 99,93

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Conformità catastale:NON si dichiara la conformità catastale. Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/c) con lo stato attuale (Allegato A/d) verificato in sede di sopralluogo, risulta difforme per la



modifica degli spazi interni, tuttavia tale variazione catastale potrà essere effettuata in seguito alla regolamentazione urbanistica mediante la pratica edilizia "CILA POSTUMA" (art. 6bis DPR 380/01).

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Montescaglioso l'unità immobiliare in relazione alla destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia, mentre non risulta conforme in relazione alla distribuzione degli spazi interni.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Montescaglioso l'unità immobiliare in relazione alla distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia.

CORPO: B - APPARTAMENTO

Dati catastali:

[REDACTED], foglio 28, particella 1317, subalterno 2, indirizzo VIA KANT, 16, piano 1, comune Montescaglioso, categoria A/3, classe 2, consistenza mq 104,00, superficie mq. 104,00, rendita € 419,62

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato A/c) con lo stato attuale (Allegato A/d) verificato in sede di sopralluogo, risulta difforme per la modifica degli spazi interni, tuttavia tale variazione catastale potrà essere effettuata in seguito alla regolamentazione urbanistica mediante la pratica edilizia "CILA POSTUMA" (art. 6bis DPR 380/01).

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Montescaglioso l'unità immobiliare in relazione alla destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia, mentre non risulta conforme in relazione alla distribuzione degli spazi interni.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Montescaglioso l'unità immobiliare in relazione alla distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia.



CORPO: C - LASTRICO SOLARE

Dati catastali:

[REDACTED] foglio 28, particella 1317, subalterno 8, indirizzo VIA KANT, 16, piano 2, comune Montescaglioso, categoria F/5.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:La corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato risulta corretta.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:La corrispondenza dei dati catastali con quella indicata nell'atto di pignoramento risulta corretta.

Conformità catastale:Si dichiara la conformità catastale. Dalla correlazione della planimetria catastale (Allegato C/b) con lo stato attuale (Allegato C/c) verificato in sede di sopralluogo, non vi è alcuna difformità catastale ai sensi dell'art. 18 comma 14 ex D.L. n°78/2010, sostituito dalla Legge 122/2010.

Conformità edilizia:Si dichiara la conformità edilizia. Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Montescaglioso l'unità immobiliare in relazione alla destinazione d'uso ed alla sagoma, risulta conforme ai documenti edilizi allegati alla presente perizia.

Conformità urbanistica:Si dichiara la conformità urbanistica. Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Montescaglioso l'unità immobiliare in relazione alla distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia.

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

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 30/06/1986 al 30/07/1986. In forza di Impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 30/07/1986 al 30/10/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Angelo DISABATO, in data 07/08/1986, ai nn. 15363.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 07/02/1964 dal 30/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Angelo DISABATO, in data 30/10/2003, ai nn. 50816.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal 30/06/1986 al 30/07/1986. In forza di



Impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal
30/07/1986 al 30/10/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Angelo DISABATO, in
data 07/08/1986, ai nn. 15363.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita -
a rogito di Dr. Angelo DISABATO, in data 30/10/2003, ai nn. 50816.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/06/1986 al 30/07/1986. In forza di
Impianto meccanografico.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal
30/07/1986 al 30/10/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Angelo DISABATO, in
data 07/08/1986, ai nn. 15363.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/10/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita -
a rogito di Dr. Angelo DISABATO, in data 30/10/2003, ai nn. 50816.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Lastrico solare

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

PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via Kant n°16

Numero pratica: 32/82

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione del lotto E per la produzione di pannelli acustici e isolanti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/04/1985 al n. di prot. 32/82

NOTE:

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito e B - Appartamento e C - Lastrico solare

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via Kant n°16

Numero pratica: 41/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante alla Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n.32/82 Lotto E

Oggetto: variante

Rilascio in data 26/05/1987 al n. di prot. 41/87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito e B - Appartamento e C - Lastrico solare



Conformità edilizia: NO

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di tramezzi con conseguente ricavo di due ambienti deposito.

Regolarizzabili mediante: CILA POSTUMA art. 6bis del DPR 380/01

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

CILA POSTUMA art. 6bis del DPR 380/01: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Montescaglioso l'unità immobiliare in relazione alla destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia, mentre non risulta conforme in relazione alla distribuzione degli spazi interni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella modifica delle dimensioni del servizio igienico, nella modifica degli accessi alla camera 2 e camera 3 e nella demolizione di tramezzo nell'ambiente cucina.

Regolarizzabili mediante: CILA POSTUMA art. 6bis del DPR 380/01

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

CILA POSTUMA art. 6bis del DPR 380/01: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Montescaglioso l'unità immobiliare in relazione alla destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia, mentre non risulta conforme in relazione alla distribuzione degli spazi interni.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento

Lastrico solare [F5]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Montescaglioso l'unità immobiliare in relazione alla destinazione d'uso ed alla sagoma, risulta conforme ai documenti edilizi allegati alla presente perizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Lastrico solare

Conformità urbanistica: SI

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:

Regolamento Urbanistico con annesso Programma di Fabbricazione - Variante



In forza della delibera:	Delibera di Consiglio n°644 del 21.04.1980
Zona omogenea:	Zona D1 - Artigianale
Norme tecniche di attuazione:	Il Programma di Fabbricazione suddivide il territorio comunale in due zone destinate agli insediamenti residenziali e produttivi, alle attrezzature pubbliche, al verde pubblico e artigianale. L'edificazione delle singole zone è ammessa secondo le seguenti norme speciali, nonché nei modi illustrati nelle planimetrie ed elaborati del Piano di Fabbricazione. Nelle norme che seguono, sono precisati i limiti di densità di altezza e di distanza tra i fabbricati, necessari tanto alle redazioni dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate, quanto alle discipline edilizie in generale. Al rispetto delle seguenti norme, sono tenute tutte le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati sia pubblici che privati. L'attuazione del P.F. avverrà: 1°- Mediante piani di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata o pubblica. 2° - Mediante singole concessioni di costruire.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq. 3,00
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	ml. 9,00
Altro:	Zona D1 - Zona per insediamenti produttivi. Sono ammesse solo costruzioni per attività artigianali e di piccole industrie manifatturiera non nocive. Non è consentita l'edificazione a scopo residenziale, salvo i locali di abitazione per custodi e simili

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Montescaglioso l'unità immobiliare in relazione alla distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico con annesso Programma di Fabbricazione - Variante
In forza della delibera:	-Delibera di Consiglio n°644 del 21.04.1980



Zona omogenea:	Zona D1 - Artigianale
Norme tecniche di attuazione:	Il Programma di Fabbricazione suddivide il territorio comunale in due zone destinate agli insediamenti residenziali e produttivi, alle attrezzature pubbliche, al verde pubblico e artigianale. L'edificazione delle singole zone è ammessa secondo le seguenti norme speciali, nonchè nei modi illustrati nelle planimetrie ed elaborati del Piano di Fabbricazione. Nelle norme che seguono, sono precisati i limiti di densità di altezza e di distanza tra i fabbricati, necessari tanto alla redazione dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate, quanto alle discipline edilizie in generale. Al rispetto delle seguenti norme, sono tenute tutte le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati sia pubblici che privati. L'attuazione del P.F. avverrà: 1° - Mediante piani di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata o pubblica. 2° - Mediante singole concessioni di costruire.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc./mq 3,00
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	9,00
Altro:	Zona D1 - Zona per insediamenti produttivi. Sono ammesse solo costruzioni per attività artigianali e di piccole industrie manifatturiera non nocive. Non è consentita l'edificazione a scopo residenziale, salvo i locali di abitazione per custodi e simili

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Montescaglioso l'unità immobiliare in relazione alla distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Appartamento

Lastrico solare [F5]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico con annesso Programma di Fabbricazione - Variante
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio n°644 del 21.04.1980
Zona omogenea:	Zona D1 - Artigianale



Norme tecniche di attuazione:

Il Programma di Fabbricazione suddivide il territorio comunale in due zone destinate agli insediamenti residenziali e produttivi, alle attrezzature pubbliche, al verde pubblico e artigianale. L'edificazione delle singole zone è ammessa secondo le seguenti norme speciali, nonchè nei modi illustrati nelle planimetrie ed elaborati del Piano di Fabbricazione. Nelle norme che seguono, sono precisati i limiti di densità di altezza e di distanza tra i fabbricati, necessari tanto alle redazioni dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate, quanto alle discipline edilizie in generale. Al rispetto delle seguenti norme, sono tenute tutte le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati sia pubblici che privati. L'attuazione del P.F. avverrà: 1° - Mediante piani di lottizzazione convenzionata, di iniziativa privata o pubblica. 2° - Mediante singole concessioni di costruire.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq. 3,00
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	ml. 9,00
Altro:	Zona D1 - Zona per insediamenti produttivi. Sono ammesse solo costruzioni per attività artigianali e di piccole industrie manifatturiera non nocive. Non è consentita l'edificazione a scopo residenziale, salvo i locali di abitazione per custodi e simili

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Sulla base dei documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Montescaglioso l'unità immobiliare in relazione alla distribuzione degli spazi interni, la destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture e finestre, risultano conformi ai documenti edilizi allegati alla presente perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Lastrico solare

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

Identificativo corpo: A - Deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Kant n°16
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT), Via Kant n°16



Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C - Lastrico solare

Lastrico solare [F5] sito in Montescaglioso (MT), Via Kant n°16

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA annotata a favore di BANCA . SANPAOLO BANCO DI NAPOLI contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; A rogito di Dott. Angelo DISABATO in data 04/11/2003 ai nn. 50817 ai nn. 11318/1488

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito e B - Appartamento e C - Lastrico solare

- IPOTECA VOLONTARIA annotata a favore di BANCA . BANCA POPOLARE DEL MATERANO contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; A rogito di Dott. Nicola GRASSANO in data 15/04/2008 ai nn. 33871 ai nn. 3216/491

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito e B - Appartamento e C - Lastrico solare

Pignoramenti:

- Trascrizione pregiudizievole PIGNORAMENTO annotata a favore di UNIPOLREC SPA contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Iscritto/trascritto da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Matera in data 30/06/2022 ai nn. 799/13866 ai nn. 6148/4940.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito e B - Appartamento e C - Lastrico solare

Altre trascrizioni:

- Trascrizione COMPRAVENDITA annotata a favore di [REDACTED]; A rogito del Dott. Angelo DISABATO in data 04/11/2003 ai nn.



50816/19257

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito e B - Appartamento e C - Lastrico solare

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

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

Identificativo corpo: A - Deposito
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Kant n°16
Identificativo corpo: B - Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT), Via Kant n°16
Identificativo corpo: C - Lastrico solare
Lastrico solare [F5] sito in Montescaglioso (MT), Via Kant n°16
I suddetti immobili non ricadono su suolo demaniale.

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

Identificativo corpo: A - Deposito
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Kant n°16
Identificativo corpo: B - Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT), Via Kant n°16
Identificativo corpo: C - Lastrico solare
Lastrico solare [F5] sito in Montescaglioso (MT), Via Kant n°16
Sui suddetti immobili non sono presenti pesi od oneri di altro tipo.

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

Identificativo corpo: A - Deposito
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT), Via Kant n°16
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B - Appartamento
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT), Via Kant n°16
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: C - Lastrico solare



Lastrico solare [F5] sito in Montescaglioso (MT), Via Kant n°16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Deposito - Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il Codice delle Valutazioni immobiliari definisce criteri comuni e coerenti per un'accurata misurazione metrica degli immobili. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura. (Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio del 2005 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri). Tipo di consistenza – Superficie Esterna Lorda (SEL). La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	50,35	1,00	50,35
		50,35		50,35

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: Montescaglioso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: C2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 360

Valore di mercato max(€/mq): 480

Identificativo corpo: B - Appartamento - Abitazione di tipo economico [A3]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il Codice delle Valutazioni immobiliari definisce criteri comuni e coerenti per un'accurata misurazione metrica degli immobili. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura. (Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio del 2005 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri). Tipo di consistenza – Superficie Esterna Lorda (SEL). La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	127,80	1,00	127,80
		127,80		127,80



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: 1-2023

Zona: Montescaglioso

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max(€/mq): 850

Identificativo corpo: C - Lastrico solare - Lastrico solare (F5)**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il Codice delle Valutazioni immobiliari definisce criteri comuni e coerenti per un'accurata misurazione metrica degli immobili. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono individuati e proposti nei seguenti tipi di misura. (Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio del 2005 e Manuale del Consiglio Nazionale Geometri). Tipo di consistenza – Superficie Esterna Lorda (SEL). La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono: • La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato. • Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale. • Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include: • lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; • i pilastri/colonne interne; • lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); • la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; • i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include: • le rampe d'accesso esterne non coperte; • i balconi, terrazzi e simili; • il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; • gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; • le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Lastrico solare	sup lorda di pavimento	127,50	1,00	127,50
		127,50		127,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

CRITERI DI STIMA

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

VALORE DI MERCATO.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia



forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

PROCEDIMENTO DI STIMA.

Valore è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di Stima.

Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montescaglioso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Montescaglioso;

Altre fonti di informazione: Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa Terza Edizione; International Valuation Standard (IVS) versione 2007;

Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive)

8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.140,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito	50,35	€ 400,00	€ 20.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.140,00
Valore corpo			€ 20.140,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.070,00

B - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.290,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	127,80	€ 550,00	€ 70.290,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 70.290,00
Valore corpo	€ 70.290,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 70.290,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 35.145,00

C - Lastrico solare. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.020,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lastrico solare	127,50	€ 8,00	€ 1.020,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.020,00
Valore corpo	€ 1.020,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.020,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 510,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	50,35	€ 20.140,00	€ 10.070,00
B - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	127,80	€ 70.290,00	€ 35.145,00
C - Lastrico solare	Bene futuro [F]	127,50	€ 1.020,00	€ 510,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.095,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€88.255,00
---	------------

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

NON DIVISIBILE

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

Stato civile dei debitori eseguiti: CONIUGATI

Identificativo corpo: A - Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via Kant n°16

Quota e tipologia del diritto



[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificativo corpo: B - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via Kant n°16

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificativo corpo: C - Lastrico solare.

Lastrico solare [F5] sito in Montescaglioso (MT) CAP: 75024, Via Kant n°16

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Allegati

ALLEGATO N.1

- a) Trasmissione fattura in acconto al Creditore Procedente in data 20.04.20232;
- b) Richiesta copia pratiche edilizie al Comune di Montescaglioso in data 12.05.2023;
- c) Integrazione versamento diritti di segreteria al Comune di Montescaglioso in data 14.06.2023
- d) Richiesta copia atto di compravendita all'Archivio Notarile distrettuale di Matera in data 26.05.2023
- e) Avviso operazioni peritali alle parti in data 28.10.2023;
- f) Verbale di sopralluogo n°01 del 28.10.2023;
- g) Notifica della CTU alle parti;

ALLEGATO N.2

- a) Atto di compravendita fabbricato del 30.10.2003 n°9143 Rep. n°50816 Racc. n°19257;
- b) Concessione a costruire n°32/82 del 12.04.1985 rilasciata dal comune di Montescaglioso;
- c) Variante in corso d'opera prot. 41/87 del 26.05.1987 alla concessione a costruire n°32/82 del 12.04.1985 rilasciata dal comune di Montescaglioso;
- d) elenco sintetico delle formalità a tutto il 06/11/2023;

ALLEGATO A - DEPOSITO

- a) Stralcio estratto di mappa catastale in scala 1:2000
- b) Aereofotogrammetria;
- c) Visura storica e planimetria catastale della particella 1317 sub 5 fg di mappa 28 di Montescaglioso;
- d) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie netta;
- e) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie lorda commerciale ;
- f) Documentazione fotografica;

ALLEGATO B - APPARTAMENTO

- a) Stralcio estratto di mappa catastale in scala 1:2000 (vedi Allegato A/a)
- b) Aereofotogrammetria (vedi Allegato A/b);
- c) Visura storica e planimetria catastale della particella 1317 sub 2 fg di mappa 28 di Montescaglioso;
- d) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie netta;
- e) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie lorda commerciale ;
- f) Documentazione fotografica;

ALLEGATO C - LASTRICO SOLARE

- a) Stralcio estratto di mappa catastale in scala 1:2000 (vedi Allegato A/a)
- b) Aereofotogrammetria (vedi Allegato A/b);
- c) Visura storica e planimetria catastale della particella 1317 sub 8 fg di mappa 28 di Montescaglioso;



- d) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie netta;
- e) Planimetria di rilievo in scala 1:200 con computo della superficie lorda commerciale ;
- f) Documentazione fotografica;

Data generazione:
06-11-2023

L'Esperto alla stima
ROSANNA MATERA

