
Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

e

N° Gen. Rep. **25/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/01/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francescapatrizia BERLOCO**

Custode Giudiziario: **Dott. Giovanni Emanuele COLUCCI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - appartamento in Nova Siri

Esperto alla stima: ARCHITETTO ALESSANDRO DELIA
Codice fiscale: DLELSN70E12A662R
Studio in: VIA ANNIBALE DI FRANZIA 1 - MATERA
Email: alessandrodelia@libero.it
Pec: alessandro.delia@archiworldpec.it



PREMESSA

La presente relazione rinnova il Rapporto di Valutazione già depositato dal sottoscritto Esperto in data 07/12/2018 nella procedura n. 70/2017 R.G.E., dichiarata estinta dal G.E. con il provvedimento del 03/12/2019 ed il contestuale ordine di cancellazione dell'atto di pignoramento contro trascritto il 21/06/2017 ai nn. 5125/4100 RR. II. MT.

In data 10/12/2019, l'Esperto è stato incaricato nella presente procedura n. 25/2019 per la stima del medesimo immobile, stavolta per l'intera quota di proprietà, in forza di nuovo pignoramento trascritto l'11/04/2019 ai nn. 3587/2741 RR. II. MT, contro e sua moglie in regime di comunione legale. Trattandosi di abitazione principale dei coniugi debitori, le operazioni peritali sono state sospese per l'effetto dell'art. 54 ter di L.n. 27/2020 e ss. mm. ii. Al termine del periodo sospensivo, all'udienza dell'08/07/2021, il G.E. ha invitato a riprendere le operazioni peritali.

Nella rituale comunicazione inviata per l'avvio delle operazioni peritali (**All. 1**), l'Esperto ha inteso anche promuovere il dialogo tra le parti al fine di indagare possibilità di trattative di componimento bonario, cogliendo l'auspicio espresso da parte creditrice nell'ultima udienza. Al sopralluogo del 30/08/2021 ha partecipato il Creditore procedente con il suo avvocato e alla presenza del Custode giudiziario si è provato ad impostare una trattativa cercando di coinvolgere anche il Creditore intervenuto, fissando una scadenza breve (**All. 3**). Il tentativo di transazione non è andato a buon fine, pertanto l'Esperto ha completato la relazione di stima (**All. 4**).

Sono state rinnovate le visure ipocatastali e durante il sopralluogo si è prestata particolare attenzione alle condizioni di manutenzione dell'immobile, già visitato e rilevato tre anni prima. L'ausiliare del giudice ha osservato le variazioni del mercato immobiliare di zona nel periodo intercorso ed ha ritenuto congruo aggiornare i valori ottenuti a fine 2018 senza ripetere da capo il processo di valutazione, considerando anche che, sebbene nella procedura n. 70/2017 R.G.E. fosse stata valutata la metà del diritto di proprietà del Corpo A ed 1/4 dei Corpi B-C-D, la stima riguardò l'intero.

Il **Rapporto di Valutazione** è stato completamente revisionato rispetto alla relazione peritale della procedura n. 70/2017 R.G.E. ma ne ripropone diversi allegati, pur in un ordine diverso per facilitare la lettura. Il Rapporto è così costituito da 43 pagine dattiloscritte e 49 allegati. Con esso lo scrivente Esperto della stima ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli dal G.E. e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Nei modi e nei tempi consentiti, il 12/10/2021, l'Esperto ha trasmesso per pec una copia della perizia telematica al creditore procedente ed al creditore intervenuto nonché al custode giudiziario per conoscenza. In pari data è stata inviata copia cartacea della perizia ai debitori per raccomandata a.r. Le relative ricevute di consegna sono qui in allegato (**All.48-49**).

Si richiama che ad oggi non sono pervenute osservazioni di parte e che la prossima udienza è stata fissata per il giorno 25/01/2022 alle ore 12:20.



Beni in **Nova Siri (MT)**

Località/Frazione **Nova Siri Scalo**

via Giovanni Pascoli n.39

Lotto: 1 - appartamento in Nova Siri

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

E' nel Fascicolo un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 02/05/2019. L'Esperto ha rinnovato le visure catastali con ricerche storiche sino alle partite d'impianto ed ha compiuto una ispezione di controllo presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera, estraendo l'elenco sintetico delle formalità relative all'immobile principale e la visura di talune iscrizioni **(All. 45-47)**.

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

Inoltre, l'Esperto ha estratto dagli atti del Comune di Nova Siri copia dei contratti di compravendita collegati alla storia dei beni **(All. 42 e 43)**.

QUESITO N.1:

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Nova Siri Marina, via Giovanni Pascoli n.39

Note: Appartamento al primo piano di palazzina trifamiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

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

- Residenza attuale: .

Stato Civile: coniugato con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data

Matrimonio: . Ulteriori informazioni sul debitore: famiglia qui residente, composta dal debitore, dal coniuge comproprietario e da due figli maggiorenni **(All. 40)**.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: .

Stato Civile: coniugata con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni.

*Note: bene acquistato in comunione legale dai coniugi e **(All. 43)**.*



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (cf: proprietà per 1/2;

(cf): proprietà per 1/2;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, Foglio 50, particella 808, subalterno 6*,

indirizzo via Giovanni Pascoli 39, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie

Totale: 179mq; Totale escluse aree scoperte: 170mq, rendita € 415,75.

Note: () l'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare con DOCFA (All. 10).*

Derivante da: AGGIORNAMENTO DA PRESENTARSI E DA VALIDARSI con costituzione di nuovo immobile **dalla soppressione del fabbricato attualmente censito al fg.50 p.lla 808 sub. 5** e del bene comune non censibile al sub. 1, quest'ultimo così derivante dall'impianto del 30-06-1987. L'immobile attualmente in visura e trascritto nel pignoramento, fg.50 p.lla 808 sub. 5, classe A/3 cl.2 vani 6,5 sup. catastale 151mq (totale escluse aree scoperte 148mq) rendita euro 386,05, è così derivante da variazione del 09-11-2015 con inserimento in visura dei dati di superficie del precedente fabbricato (partita 1001767), a sua volta derivante da variazione del quadro tariffario del 01-01-1992, così derivante da classamento del 21-07-1990, a sua volta proveniente dall'impianto meccanografico del 30-06-1987 del fabbricato fg.50 p.lla 808 sub. 5, alla partita 1824 **(All. 16).**

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali; dalle risultanze catastali risulterebbe comproprietario del vano scala, bene comune non censibile (sub.1), in realtà ne è beneficiario esclusivo. L'accesso avviene attraverso porticato (sub.2), bene in comune tra i due appartamenti al piano terra, come dichiarato dall'elaborato planimetrico **(All. 20)**. Sebbene intestato catastalmente ad altri, il cortile recintato è di pertinenza per quota di 1/2, per il diritto di proprietà della p.lla 1471 (Corpo B), per il diritto di livellario delle p.lle 723 e 809 (Corpi C e D) nonché di porzione di p.lla 1113.

Confini: L'immobile da aggiornare in Catasto, confina al piano di sotto con appartamenti alla p.lla 808 subb. 3 e 4, strada pubblica e cortile circostante alla p.lla 1471 (Corpo B), p.lla 723 (Corpo C) e p.lla 809 (Corpo D).

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità agli esecutati: Sì

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati catastali attuali dell'immobile principale sono quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Identificativo corpo: B

Ente urbano [EU] sito in frazione: Nova Siri Marina, via Giovanni Pascoli n.39

Note: Cortile condominiale

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data

Matrimonio: .



2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

(cf) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: bene acquistato in comunione legale dai coniugi e nella quota complessiva di 1/2, come riscontrabile dall'atto di compravendita (All. 43).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (cf): proprietà per 1/4;

(cf): proprietà per 1/4; (cf):

proprietà per 2/4 *;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, Foglio 50, particella 1471, subalterno 1*,

indirizzo via Giovanni Pascoli 39, piano T, comune Nova Siri, categoria F/1, consistenza 144 mq.

Note: () l'intestazione, l'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare nell'ordine con Voltura catastale, pratica PREGEO e pratica DOCSA (All. 9 e 13).*

Derivante da: AGGIORNAMENTO DA PRESENTARSI E DA VALIDARSI con voltura del terreno attualmente intestato a (cf) e censito al Catasto Terreni

fg.50 p.lla 1471, seminativo di cl. 2, are 1.44, r.d. €0,59, r.a. €0,37, a cui seguirà presentazione ed approvazione di tipo mappale di ente urbano e successivo impianto in Catasto Fabbricati di categoria F/1; l'attuale terreno fg.50 p.lla 1471 deriva da frazionamento del 10-10-1996 della precedente p.lla 722 (partita n.5451), seminativo di cl. 2, are 4.24, r.d. £3.392, r.a. £2.120, derivante da frazionamento del 27-02-1990 della precedente p.lla 722 (partita n.5451), seminativo di cl. 2, are 5.97, r.d. £4.776, r.a. £2.985, così proveniente dall'impianto meccanografico del 17-09-1976 (All. 22).

Millesimi di proprietà di parti comuni: il cortile è di pertinenza della palazzina di via Pascoli n.39, tuttavia dagli atti di proprietà emergono precise quote di contitolarità, che hanno scongiurato il transito dell'immobile tra i beni comuni non censibili del fabbricato fg50 p.lla 808; non sono state dimostrate tabelle millesimali.

Confini: L'immobile da aggiornare in Catasto, confina internamente con fabbricato alla p.lla 808, porzioni di cortile alla p.lla 723 (Corpo C) e p.lla 809 (Corpo D), confina esternamente con proprietà comunale (p.lla 221), proprietà di eredi di (p.lla 1470) e proprietà dia (p.lla 1121).

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità agli esecutati: Si

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: nell'atto di vendita del Corpo A "sono compresi i diritti di comproprietà pari ad una metà indivisa del cortile condominiale e dei marciapiedi circostante il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte" (All. 43).



Identificativo corpo: C

Ente urbano [EU] sito in frazione: Nova Siri Marina, via Giovanni Pascoli n.39

Note: Cortile condominiale

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Altro: del livellario

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data

Matrimonio: .

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Altro: del livellario

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

(cf) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie (livellario);

COMUNE DI NOVA SIRI - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Note: bene facente parte del cortile acquisito in comunione legale dai coniugi e nella quota complessiva di 1/2, come riscontrabile dall'atto di compravendita (All. 43).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI NOVA SIRI: diritto del concedente;

(cf): livellario per 1/4; (cf): livellario per 1/4; (cf): livellario per 2/4*;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, Foglio 50, particella 723, subalterno 1*,

indirizzo via Giovanni Pascoli 39, piano T, comune Nova Siri, categoria F/1, consistenza 22 mq **

Note:

() L'intestazione, l'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare (previa pratica PREGEO per il frazionamento di p.lla 1113 e sua voltura), nell'ordine con Voltura catastale, pratica PREGEO per il frazionamento e il tipo mappale, pratica DOCSA (All. 9 e 13).*

*(**) Superficie stimata per sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto DBGT 2013 (<http://rsdi.regione.basilicata.it>).*

Derivante da: AGGIORNAMENTO DA PRESENTARSI E DA VALIDARSI previa presentazione di tipo di frazionamento dell'attuale p.lla 723 e fusione di porzione di ex p.lla 1113, a sua volta precedentemente frazionata, entrambe volturate, a cui seguirà presentazione ed approvazione di tipo mappale di ente urbano e successivo impianto in Catasto Fabbricati di categoria F/1; l'attuale immobile, intestato a (cf) quale livellario e al Comune di Nova Siri per i diritti del concedente (partita n.5452), censito al Catasto Terreni fg.50 p.lla 723, frutteto di cl. 1, are 0.09, r.d. €0,15, r.a. €0,07, deriva dall'impianto meccanografico del 17-09-1976 con annotazione per parificazione (All. 24).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali.

Confini: L'immobile da aggiornare in Catasto, confina con fabbricato alla p.lla 808, porzione di cortile alla p.lla 1471 (Corpo B) e con strada comunale (ex p.lla 1113 frazionata).



Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità agli esecutati: su queste superfici accessorie di chiara pertinenza del bene principale grava un livello comunale.

Spese di affrancazione del livello comunale insistente sul terreno di sedime CT di Nova Siri fg. 50 p.IIa 723 (All. 24):

Da informazioni rese dagli uffici comunali, tale possibilità transiterebbe da apposita richiesta alla Regione Basilicata al fine di conoscere la natura del livello. Nel caso più probabile di livello alloidale, con determina dirigenziale di settore si stipulerebbe un contratto di affrancazione innanzi al Segretario Comunale, a cui farà seguito la registrazione a cura del Comune di Nova Siri. A carico del nuovo proprietario ci saranno la trascrizione ai registri immobiliari oltre che il costo di affrancazione, quantificato in 15 volte il reddito dominicale rivalutato del terreno più la somma delle ultime 5 annualità del canone enfiteutico determinato ($0,39 \times 15 + 0,39 \times 5 = \text{€}7,78$). Basandoci su casi analoghi in zona, volendo comprendere anche i costi di trascrizione, le spese per l'affrancazione di livello e di voltura, nonché l'istruzione della pratica nel suo interesse, la spesa totale per il nuovo proprietario non supererebbe € 150,00, spese da detrarsi dalla valutazione del lotto.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: nell'atto di vendita del Corpo A "sono compresi i diritti di comproprietà pari ad una metà indivisa del cortile condominiale e dei marciapiedi circostante il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte" (All. 43).

Identificativo corpo: D

Ente urbano [EU] sito in frazione: Nova Siri Marina, via Giovanni Pascoli n.39

Note: Cortile condominiale

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Altro: del livellario

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data

Matrimonio: .

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Altro: del livellario

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

(cf) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie (livellario);

COMUNE DI NOVA SIRI - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Note: bene facente parte del cortile acquisito in comunione legale dai coniugi e nella quota complessiva di 1/2, come riscontrabile dall'atto di compravendita (All. 43).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI NOVA SIRI: diritto del concedente;

(cf): livellario per 1/4; (cf): livellario

per 1/4; (cf): livellario per 2/4*;



Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, Foglio 50, particella 809, subalterno 1*,

indirizzo via Giovanni Pascoli 39, piano T, comune Nova Siri, categoria F/1, consistenza 10 mq **

Note:

() L'intestazione, l'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare (previa pratica PREGEO per il frazionamento di p.lla 1113 e sua voltura), nell'ordine con Voltura catastale, pratica PREGEO per il frazionamento e il tipo mappale, pratica DOGFA (All. 9 e 13).*

*(**) Superficie stimata per sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto DBGT 2013 (<http://rsdi.regione.basilicata.it>).*

Derivante da: AGGIORNAMENTO DA PRESENTARSI E DA VALIDARSI previa presentazione di tipo di frazionamento dell'attuale p.lla 809 e fusione di porzione di ex p.lla 1113, a sua volta precedentemente frazionata, entrambe volturate, a cui seguirà presentazione ed approvazione di tipo mappale di ente urbano e successivo impianto in Catasto Fabbricati di categoria F/1; l'attuale immobile, intestato a (cf) quale livellario e al Comune di

Nova Siri per i diritti del concedente (partita n.5452), censito al Catasto Terreni fg.50 p.lla 809, frutteto di cl. 1, are 0.06, r.d. €0,10, r.a. €0,05, deriva dall'impianto meccanografico del 17-09-1976 con annotazione per parificazione (All. 25).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali.

Confini: L'immobile da aggiornare in Catasto, confina con fabbricato alla p.lla 808, porzione di cortile alla p.lla 1471 (Corpo B) e con strada comunale (ex p.lla 1113 frazionata).

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità agli esecutati: su queste superfici accessorie di chiara pertinenza del bene principale grava un livello comunale.

Spese di affrancazione del livello comunale insistente sul terreno di sedime CT di Nova Siri fg. 50 p.lla 809 (All. 25):

Da informazioni rese dagli uffici comunali, tale possibilità transiterebbe da apposita richiesta alla Regione Basilicata al fine di conoscere la natura del livello. Nel caso più probabile di livello alloidale, con determina dirigenziale di settore si stipulerebbe un contratto di affrancazione innanzi al Segretario Comunale, a cui farà seguito la registrazione a cura del Comune di Nova Siri. A carico del nuovo proprietario ci saranno la trascrizione ai registri immobiliari oltre che il costo di affrancazione, quantificato in 15 volte il reddito dominicale rivalutato del terreno più la somma delle ultime 5 annualità del canone enfiteutico determinato ($0,26 \times 15 + 0,26 \times 5 = €5,18$). Basandoci su casi analoghi in zona, volendo comprendere anche i costi di trascrizione, le spese per l'affrancazione di livello e di voltura, nonché l'istruzione della pratica nel suo interesse, la spesa totale per il nuovo proprietario non supererebbe € 150,00, spese da detrarsi dalla valutazione del lotto.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: nell'atto di vendita del Corpo A "sono compresi i diritti di comproprietà pari ad una metà indivisa del cortile condominiale e dei marciapiedi circostante il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte" (All. 43).



QUESITO N. 2:**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO****DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

ubicato in palazzina trifamiliare recintata in una zona ad edilizia residenziale semintensiva, in prossimità del viale principale del borgo marino e di destinazioni d'uso commerciali e terziarie. La zona è pianeggiante e ben servita, distante circa 1,5km dalla spiaggia attrezzata e circa 10km dal centro storico cittadino (**All. 7**). La zona è a vocazione turistica ma è discreta la presenza di residenti stanziali.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: zona turistica a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

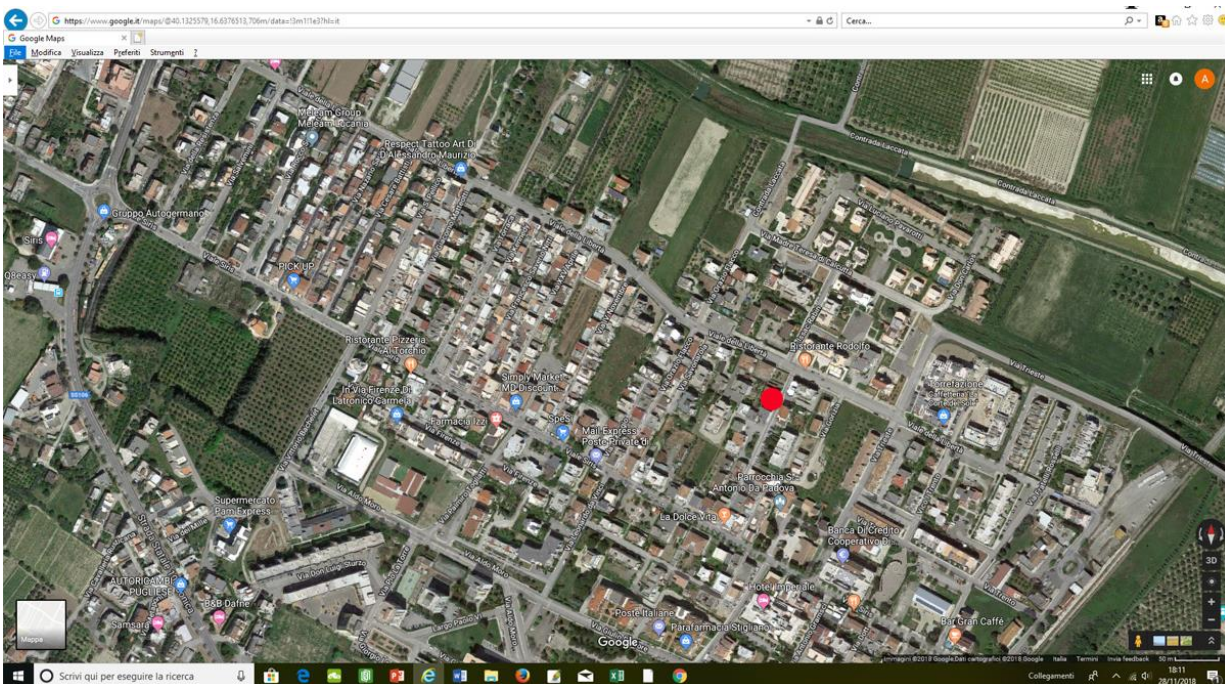
Servizi offerti dalla zona: chiesa, esercizi commerciali (sufficienti - stagionali), verde attrezzato, attrezzature per lo sport (buona), scuole dell'obbligo, ufficio postale, attrezzature turistiche (discreta).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Policoro.

Attrazioni paesaggistiche: spiagge.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a 500m, autolinee provinciali a 1km, Ss 106 a 1,5km.



individuazione Lotto su ortofoto (**All. 7**)



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento di 132mq di superficie interna lorda. E' composto da un ingresso integrato con ampio soggiorno e da corridoio che disimpegna cucina, tre camere e due bagni. Si accede per vano scala autonomo, senza ascensore, ed ha in dipendenza esclusiva tre balconi comunicanti con l'alloggio (36 mq). L'appartamento occupa per intero il primo piano della palazzina residenziale di via Pascoli n.39, da cui ha accesso attraverso ingresso pedonale e carrabile per una corte comune recintata. Confina al piano di sotto con due appartamenti di proprietà ed all'intorno con detta strada pubblica ed un cortile in comproprietà con (Corpo B) ed in parte in concessione del Comune di Nova Siri e diritto di livellario insieme a (Corpi C e D).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

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

Residenza attuale: .

Stato Civile: coniugato con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

. Ulteriori informazioni sul debitore: famiglia qui residente, composta dal debitore, dal coniuge comproprietario e da due figli maggiorenni (**All. 40**).

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

Residenza attuale:

Stato Civile: coniugata con

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **168,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39/a; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni sufficienti di manutenzione nelle finiture interne, sebbene la componenti edilizie siano per la maggior parte risalenti al periodo di costruzione. L'appartamento è piuttosto completo delle dotazioni tipiche dell'edilizia residenziale corrente, è allacciato alle reti pubbliche ma gli impianti sono privi di certificazioni, in taluni casi malfunzionanti, e manca la certificazione energetica. La distribuzione interna è regolare, con una marcata separazione dell'ambiente di ingresso e soggiorno, attrezzato con il camino e che può godere di un'ampia loggia esterna su cui arriva il vano scala autonomo.





vista della palazzina in via Pascoli 39



ingresso e soggiorno



Cucina





camera principale



bagno principale



Camera singola



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. - condizioni: sufficienti <i>Note: ringhiere a bacchette di ferro</i>
Copertura	tipologia: a falde - materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: superficiali continue -materiale: muratura -condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele -materiale: c.a. rivestito in pietra ubicazione: esterna - servoscala: assente - condizioni: sufficienti <i>Note: manca portoncino superiore del vano scala</i>
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura - condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente - materiale: lega metallica protezione: tapparelle - materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare <i>Note: monovetro</i>
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti <i>Note: maniglie in ottone dorato</i>
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi
Pareti esterne	materiale: muratura di tufi (interno) e mattoni (esterno) rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di ceramica e soglie in pietra condizioni: sufficienti <i>Riferito limitatamente a: balconi</i>
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: scarse <i>Note: 2 tipologie di piastrelle 20x20 distribuite nelle varie stanze.</i>
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente - materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti <i>Note: portone d'ingresso delle scale e caposcala</i>
Rivestimento	ubicazione: stanze - materiale: intonaco con cornici a rilievo condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno - materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti <i>Note: a tutta altezza</i>



Impianti:

Citofonico	tipologia: video - condizioni: buone <i>Note: apparecchio chiamante posizionato alla base delle scale</i>
Condizionamento	tipologia: autonomo - alimentazione: metano diffusori: radiatori in ghisa - condizioni: scarse <i>Note: caldaia non funzionante. Acqua calda sanitaria prodotta da scaldabagno elettrico.</i>
Condizionamento	tipologia: autonomo - alimentazione: elettrico diffusori: split - condizioni: da mantenere <i>Note: impianto di condizionamento estivo con quattro split ed altrettante unità esterne.</i>
Elettrico	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: mista - rete di smaltimento: tubi in gres recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti
Gas	alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale - rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia - condizioni: solo predisposizione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria alimentata a metano; radiatori in ghisa.
Stato impianto	caldaia non funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono state esibite dichiarazioni o certificazioni.



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	pompa di calore elettrica con 4 split negli ambienti principali e 4 unità esterne. Non sono state esibite dichiarazioni o certificazioni. I comproprietà hanno dichiarato che l'impianto non è utilizzato e che manca di manutenzione.

Ascensori - montacarichi:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: non sono state predisposte tabelle millesimali per le parti comuni del fabbricato ma per quanto riguarda il cortile condominiale (Corpi B, C, D), l'atto di proprietà ne ha attribuito la titolarità per metà ai coniugi comproprietari dell'appartamento eseguito.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le fasce di cortile di cui ai Corpi C e D sono detenute per diritti di livello (diritto del concedente del Comune di Nova Siri);

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In caso di procedura esecutiva non sorge l'obbligo di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii. Nel caso specifico giova comunque ricordare l'obsolescenza degli impianti, di cui non sono state esibite certificazioni.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: area sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice) e già tutelata ai sensi della legge n. 1497/1939 (vincolo cod. 170001, emesso con Decreto dell'11/04/1968).



Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **B**

Porzione di cortile recintato di 144mq in prevalenza pavimentato, ad uso di parcheggio e verde privato della palazzina residenziale di via Pascoli n.39.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

(cf) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha una forma a C, intorno alla palazzina di cui alla p.lla 808, e costituisce un più ampio cortile insieme alle porzioni adiacenti alla strada (Corpi C e D), ad esso integrate senza soluzione di continuità e da esso distinte per diverso diritto di titolarità (livello). Per esso si accede al Corpo A per il tramite di porzione del porticato p.lla 808 sub 2, appartenente agli appartamenti al piano terra p.lla 808 sub. 3 e sub. 4, estranei alla procedura. Sul lato posteriore c'è un ampio cancello non utilizzato, che collegherebbe l'immobile ad un terreno recintato estraneo alla procedura e che possiede anche altro ingresso (p.lla 1470).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente - materiale: ferro - apertura: manuale condizioni: scarse Riferito limitatamente a: cancello sul retro.
Infissi esterni	tipologia: recinzione - materiale: rete metallica - condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento - condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: parcheggio
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo - condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: marciapiedi perimetrale alla palazzina
Pavim. Esterna	materiale: terreno - condizioni: sufficienti Note: aiuola perimetrale



Impianti:**Impianto elettrico:**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Millesimi di proprietà: l'atto di proprietà ne ha attribuito la titolarità per una metà indivisa ai coniugi comproprietari dell'appartamento esecutato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le fasce di cortile di cui ai Corpi C e D sono detenute per diritti di livello (diritto del concedente del Comune di Nova Siri);

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: area sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice) e già tutelata ai sensi della legge n. 1497/1939 (vincolo cod. 170001, emesso con Decreto dell'11/04/1968).

Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto C

Porzione di area scoperta pavimentata di 22mq all'ingresso del cortile recintato di via Pascoli n.39.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Altro: del livellario

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Altro: del livellario

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

(cf) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie (livellario);

COMUNE DI NOVA SIRI - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: terra.



L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Insieme ai Corpi B e D, l'immobile costituisce un ampio cortile che si sviluppa intorno alla palazzina residenziale di cui fa parte il Corpo A e ne costituisce l'unico varco di accesso dalla strada pubblica, protetto da cancello carrabile e cancelletto pedonale.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole - materiale: ferro - apertura: manuale condizioni: buone Note: predisposizione all'apertura automatica.
Cancello	tipologia: anta singola a battente – materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Note: predisposizione all'apertura automatica.
Infissi esterni	tipologia: recinzione - materiale: rete metallica - condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento - condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: rampa, parcheggio e marciapiedi.
Pavim. Esterna	materiale: terreno - condizioni: sufficienti Note: aiuola perimetrale

Impianti:

Impianto elettrico:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Millesimi di proprietà: gli atti di proprietà ne hanno attribuito la titolarità per una metà indivisa ai coniugi comproprietari dell'appartamento esecutato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Le fasce di cortile di cui ai Corpi C e D sono detenute per diritti di livello (diritto del concedente del Comune di Nova Siri);

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: area sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice) e già tutelata ai sensi della legge n. 1497/1939 (vincolo cod. 170001, emesso con Decreto dell'11/04/1968).



Descrizione: **Ente urbano [EU]** di cui al punto **D**

Porzione di area scoperta di 10mq all'ingresso del cortile recintato di via Pascoli n.39.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Altro: del livellario

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Altro: del livellario

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugata con - Regime Patrimoniale: comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

(cf) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie (livellario);

COMUNE DI NOVA SIRI - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: terra.

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 39.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Insieme ai Corpi B e C, l'immobile costituisce un ampio cortile che si sviluppa intorno alla palazzina residenziale di cui fa parte il Corpo A.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: recinzione - materiale: rete metallica - condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento - condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: marciapiedi intorno al fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: terreno - condizioni: sufficienti Note: aiuola perimetrale

Impianti:

Impianto elettrico:

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



QUESITO N. 3:**PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Nova Siri Marina, via Giovanni Pascoli n.39

Note: Appartamento al primo piano di palazzina trifamiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: bene acquistato in comunione legale dai coniugi e (All.

43).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (cf): proprietà per 1/2;

(cf): proprietà per 1/2;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, Foglio 50, particella 808, subalterno 6*,

indirizzo via Giovanni Pascoli 39, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie

Totale: 179mq; Totale escluse aree scoperte: 170mq, rendita € 415,75.

Note: () l'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare con DOCFA (All. 10).*

Derivante da: AGGIORNAMENTO DA PRESENTARSI E DA VALIDARSI con costituzione di nuovo immobile **dalla soppressione del fabbricato attualmente censito al fg.50 p.Illa 808 sub. 5** e del bene comune non censibile al sub. 1, quest'ultimo così derivante dall'impianto del 30-06-1987. L'immobile attualmente in visura e trascritto nel pignoramento, fg.50 p.Illa 808 sub. 5, classe A/3 cl.2 vani 6,5 sup. catastale 151mq (totale escluse aree scoperte 148mq) rendita euro 386,05, è così derivante da variazione del 09-11-2015 con inserimento in visura dei dati di superficie del precedente fabbricato (partita 1001767), a sua volta derivante da variazione del quadro tariffario del 01-01-1992, così derivante da classamento del 21-07-1990, a sua volta proveniente dall'impianto meccanografico del 30-06-1987 del fabbricato fg.50 p.Illa 808 sub. 5, alla partita 1824 **(All. 16).**

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali; dalle risultanze catastali risulterebbe comproprietario del vano scala, bene comune non censibile (sub.1), in realtà ne è beneficiario esclusivo. L'accesso avviene attraverso porticato (sub.2), bene in comune tra i due appartamenti al piano terra, come dichiarato dall'elaborato planimetrico **(All. 20)**. Sebbene intestato catastalmente ad altri, il cortile recintato è di pertinenza per quota di 1/2, per il diritto di proprietà della p.Illa 1471 (Corpo B), per il diritto di livellario delle p.Ille 723 e 809 (Corpi C e D) nonché di porzione di p.Illa 1113.

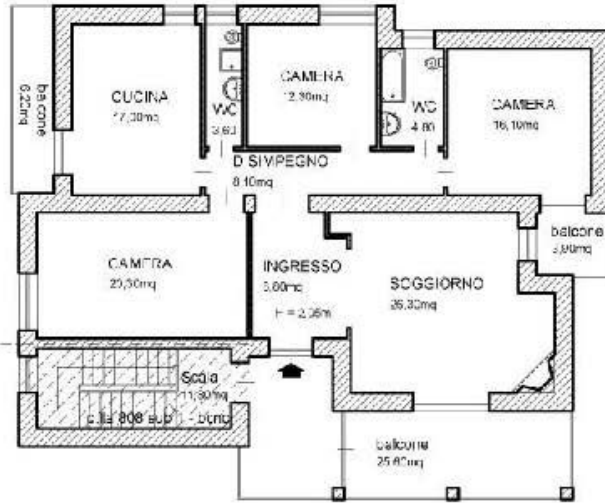
Confini: L'immobile da aggiornare in Catasto, confina al piano di sotto con appartamenti alla p.Illa 808 subb. 3 e 4, strada pubblica e cortile circostante alla p.Illa 1471 (Corpo B), p.Illa 723 (Corpo C) e p.Illa 809 (Corpo D).



LOTTO 1 - STATO ATTUALE E VERIFICA IRREGOLARITA' URBANISTICHE/CATASTALI

PIANO PRIMO

CF Nova Siliq - C p.la 808 sub 5
Corpo A

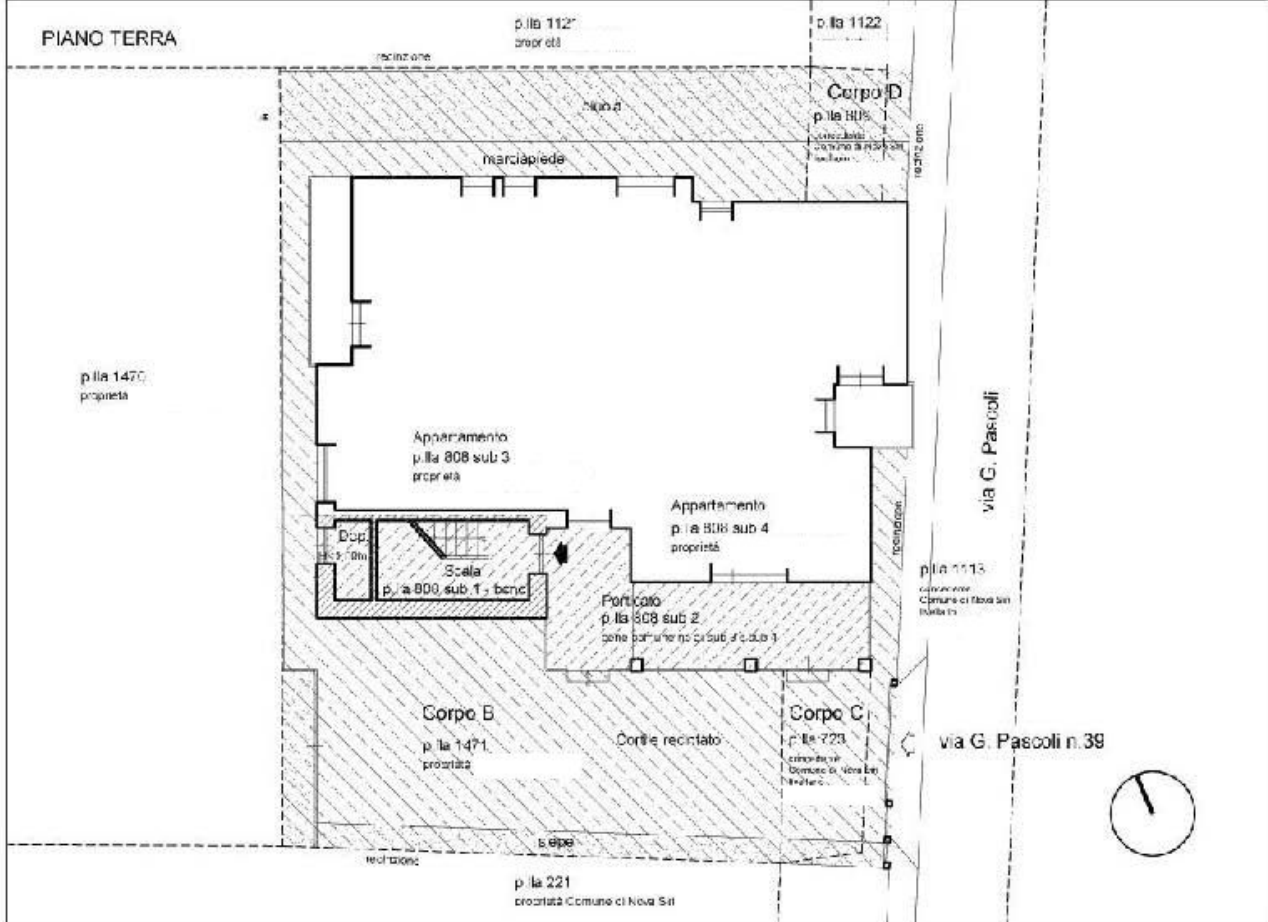


NON CONFORMITA' CATASTALE

NON CONFORMITA' E MANCATA VOLTURA NELL'INTESTAZIONE CATASTALE



PIANO TERRA

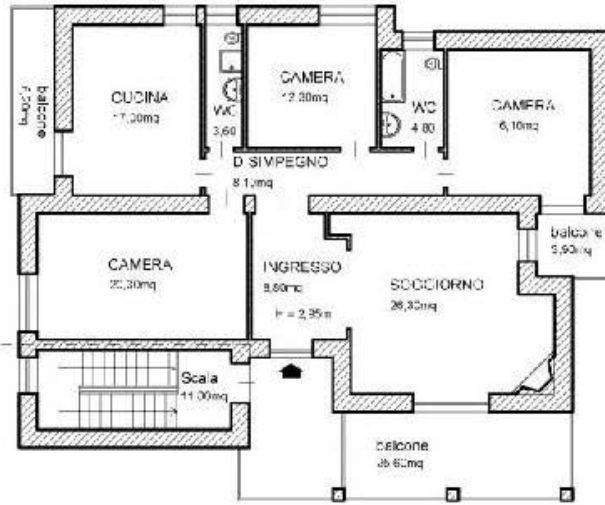


stato attuale e verifica irregolarità **(All. 8)**

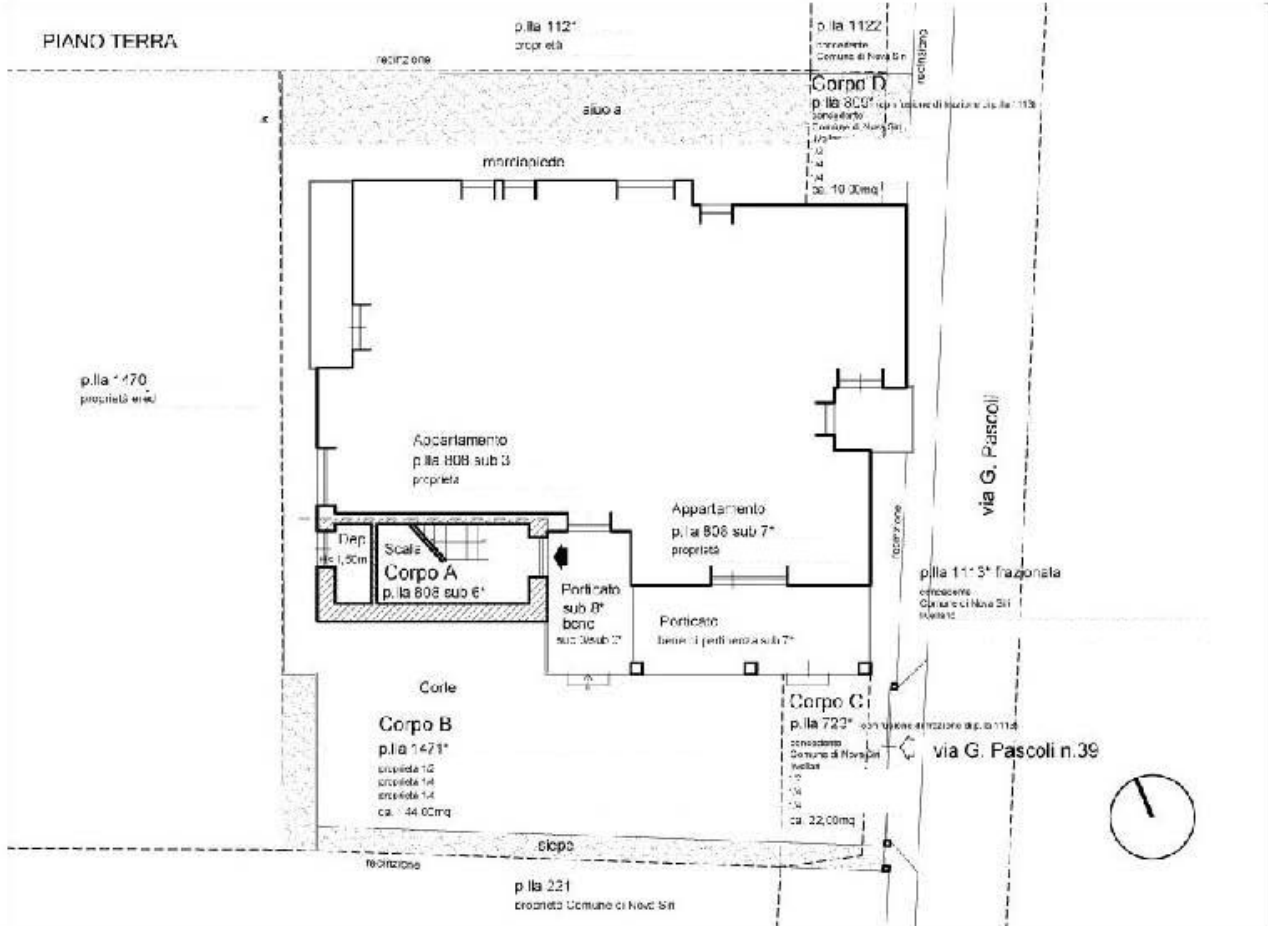


LOTTO 1 - REGOLARIZZAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

PIANO PRIMO
CF Nova Siri sp. 60 p. la 808 sub 6*
Corpo A



PIANO TERRA



regolarizzazione catastale (Alf. 9)



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (All. 8): presenza di un vano scala di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare, erroneamente costituito quale bene comune non censibile (p.lla 808 sub. 1).

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale con procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Soppressione di bene comune non censibile sub 1, soppressione di unità sub 5, costituzione di nuova unità immobiliare ordinaria sub 6.

Oneri di regolarizzazione:

- 1) soppressione del bcnc sub 1 (DOCFA): € 50,00
- 2) soppressione unità sub 5 e costituzione unità sub 6 (DOCFA): € 50,00
- 3) spese professionali per pratica aggiornamento catastale: € 300,00

Oneri Totali: € 400,00

Note: I suddetti oneri sono modulati in addizione e continuità con le spese descritte all'analogo sezione dei Corpi B, C, D, nell'ambito di pratiche unitarie di aggiornamento del compendio (All. 13).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: l'aggiornamento catastale è dovuto in quanto produrrebbe variazione di consistenza e rendita dell'immobile pignorato. Non sono necessarie pratiche preliminari di regolarizzazione perché l'irregolarità catastale è presente sin dall'impianto e non è stata prodotta da variazioni edilizie.

Note generali: La mancata indicazione del numero civico in visura non impedisce l'esatta individuazione dell'unità immobiliare.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati catastali attuali dell'immobile principale sono quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Identificativo corpo: B

Ente urbano [EU] sito in frazione: Nova Siri Marina, via Giovanni Pascoli n.39

Note: Cortile condominiale

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

(cf)-Quota: 1/2 -Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: bene acquistato in comunione legale dai coniugi e nella quota complessiva di 1/2, come riscontrabile dall'atto di compravendita (All. 43).



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (cf): proprietà per 1/4;

(cf): proprietà per 1/4; (cf):

proprietà per 2/4 *;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, Foglio 50, particella 1471, subalterno 1*,

indirizzo via Giovanni Pascoli 39, piano T, comune Nova Siri, categoria F/1, consistenza 144 mq.

Note: () l'intestazione, l'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare nell'ordine con Voltura catastale, pratica PREGEO e pratica DOCFA (All. 9 e 13).*

Derivante da: AGGIORNAMENTO DA PRESENTARSI E DA VALIDARSI con voltura del terreno attualmente intestato a (cf) e censito al Catasto Terreni

fg.50 p.lla 1471, seminativo di cl. 2, are 1.44, r.d. €0,59, r.a. €0,37, a cui seguirà presentazione ed approvazione di tipo mappale di ente urbano e successivo impianto in Catasto Fabbricati di categoria F/1; l'attuale terreno fg.50 p.lla 1471 deriva da frazionamento del 10-10-1996 della precedente p.lla 722 (partita n.5451), seminativo di cl. 2, are 4.24, r.d. £3.392, r.a. £2.120, derivante da frazionamento del 27-02-1990 della precedente p.lla 722 (partita n.5451), seminativo di cl. 2, are 5.97, r.d. £4.776, r.a. £2.985, così proveniente dall'impianto meccanografico del 17-09-1976 **(All. 22)**.

Millesimi di proprietà di parti comuni: il cortile è di pertinenza della palazzina di via Pascoli n.39, tuttavia dagli atti di proprietà emergono precise quote di contitolarità, che hanno scongiurato il transito dell'immobile tra i beni comuni non censibili del fabbricato fg50 p.lla 808; non sono state dimostrate tabelle millesimali.

Confini: L'immobile da aggiornare in Catasto, confina internamente con fabbricato alla p.lla 808, porzioni di cortile alla p.lla 723 (Corpo C) e p.lla 809 (Corpo D), confina esternamente con proprietà comunale (p.lla 221), proprietà di eredi di (p.lla 1470) e proprietà di (p.lla 1121).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: intestazione non aggiornata, incoerenza di classamento del terreno.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale con voltura, presentazione di tipo mappale e impianto di area urbana.

Descrizione delle opere da sanare: voltura del terreno in favore di e

, per il diritto di proprietà di 1/4 ciascuno in forza di atto di vendita per notaio E. Laporta

del 18-10-1996 rep. 35234 (All. 43), e in favore di , per il diritto di proprietà

di 2/4 in forza di atto di vendita per notaio A. Polosa del 24-12-1990 rep. 35289; presentazione ed approvazione di tipo mappale di ente urbano (PREGEO) e successivo impianto in Catasto Fabbricati di categoria F/1 (DOCFA).

Oneri di regolarizzazione:

4) voltura del terreno: € 71,00

5) presentazione e approvazione di tipo mappale (PREGEO) - ente urbano: € 65,00

6) variazione DOCFA – impianto area urbana F1: € 50,00

spese professionali per pratiche aggiornamento catastale: € 150,00

Oneri Totali: € 336,00

Note: I suddetti oneri sono modulati in addizione e continuità con le spese descritte all'analogha sezione dei Corpi A, C, D, nell'ambito di pratiche unitarie di aggiornamento del compendio (All. 13).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: nell'atto di vendita del Corpo A "sono compresi i diritti di comproprietà pari ad una metà indivisa del cortile condominiale e dei marciapiedi circostante il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte" (**All. 43**).

Identificativo corpo: C

Ente urbano [EU] sito in frazione: Nova Siri Marina, via Giovanni Pascoli n.39

Note: Cortile condominiale

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Altro: del livellario

Cod. Fiscale:

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Altro: del livellario

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

(cf) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie (livellario);

COMUNE DI NOVA SIRI - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

*Note: bene facente parte del cortile acquisito in comunione legale dai coniugi e nella quota complessiva di 1/2, come riscontrabile dall'atto di compravendita (**All. 43**).*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI NOVA SIRI: diritto del concedente;

(cf): livellario per 1/4; (cf: livellario

per 1/4; (cf): livellario per 2/4*;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, Foglio 50, particella 723, subalterno 1*,

indirizzo via Giovanni Pascoli 39, piano T, comune Nova Siri, categoria F/1, consistenza 22 mq **

Note:

() L'intestazione, l'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare (previa pratica PREGEO per il frazionamento di p.lla 1113 e sua voltura), nell'ordine con Voltura catastale, pratica PREGEO per il frazionamento e il tipo mappale, pratica DOCFA (**All. 9 e 13**).*

*(**) Superficie stimata per sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto DBGT 2013 (<http://rsdi.regione.basilicata.it>).*

Derivante da: AGGIORNAMENTO DA PRESENTARSI E DA VALIDARSI previa presentazione di tipo di frazionamento dell'attuale p.lla 723 e fusione di porzione di ex p.lla 1113, a sua volta precedentemente frazionata, entrambe volturate, a cui seguirà presentazione ed approvazione di tipo mappale di ente urbano e successivo impianto in Catasto Fabbricati di categoria F/1; l'attuale immobile, intestato a (cf) quale livellario e al Comune di

Nova Siri per i diritti del concedente (partita n.5452), censito al Catasto Terreni fg.50 p.lla 723, frutteto di cl. 1, are 0.09, r.d. €0,15, r.a. €0,07, deriva dall'impianto meccanografico del 17-09-1976 con annotazione per parificazione (**All. 24**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali.



Confini: L'immobile da aggiornare in Catasto, confina con fabbricato alla p.lla 808, porzione di cortile alla p.lla 1471 (Corpo B) e con strada comunale (ex p.lla 1113 frazionata).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: intestazione non aggiornata, incoerenza dei confini e del classamento del terreno.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale con volture, presentazione di tipo mappale e impianto di area urbana

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di tipo di frazionamento della p.lla 1113 e voltura di sue porzioni in favore di (cf); Voltura di terreni p.lle ex 1113, 723 e 809 in favore di e , per il diritto di livellari di 1/4 ciascuno in forza di atto di vendita per notaio E. Laporta del 18-10-1996 rep. 35234, in favore di , per il diritto di livellario di 2/4 in forza di atto di vendita per notaio A. Polosa del 24-12-1990 rep. 35289, in favore del Comune di Nova Siri, per il diritto del concedente; Presentazione di tipo di frazionamento p.lle ex 1113, 723 e 809 (PREGEO), presentazione di tipo mappale di ente urbano (PREGEO) e successivo impianto in Catasto Fabbricati di due aree urbane categoria F/1 (DOCFA) **(All. 9 e 13)**.

Oneri di regolarizzazione:

- 7) richiesta di estratto di mappa p.lla 1113: € 45,00
- 8) presentazione di tipo di frazionamento p.lla 1113 (PREGEO): € 93,00
- 9) voltura terreni ex p.lla 1113: € 71,00
- 10) voltura terreni p.lle ex 1113, 723 e 809: € 71,00
- 11) richiesta di estratto di mappa p.lle ex 1113, 723 e 809: € 45,00
- 12) tipo di frazionamento p.lle ex 1113, 723 e 809 (PREGEO): € 93,00
- 13) presentazione di tipo mappale (PREGEO) - ente urbano: € 65,00
- 14) variazione DOCFA – impianto 2 aree urbane F1: € 100,00
- 15) spese professionali per pratiche aggiornamento catastale: € 150,00

Oneri Totali: € 733,00

*Note: I suddetti oneri sono accorpati per la regolarizzazione del Corpo C e del Corpo D, inoltre sono modulati in addizione e continuità con le spese descritte all'analogia sezione dei Corpi A e B, nell'ambito di pratiche unitarie di aggiornamento del compendio **(All. 13)**.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: nell'atto di vendita del Corpo A "sono compresi i diritti di comproprietà pari ad una metà indivisa del cortile condominiale e dei marciapiedi circostante il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte" **(All. 43)**.

Identificativo corpo: D

Ente urbano [EU] sito in frazione: Nova Siri Marina, via Giovanni Pascoli n.39

Note: Cortile condominiale

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Altro: del livellario

Cod. Fiscale

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di - Altro: del livellario

Cod. Fiscale:



Eventuali comproprietari:

(cf) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie (livellario);

COMUNE DI NOVA SIRI - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Note: bene facente parte del cortile acquisito in comunione legale dai coniugi e nella quota complessiva di 1/2, come riscontrabile dall'atto di compravendita (All. 43).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI NOVA SIRI: diritto del concedente;

(cf): livellario per 1/4; (cf): livellario

per 1/4; (cf): livellario per 2/4*;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, Foglio 50, particella 809, subalterno 1*,

indirizzo via Giovanni Pascoli 39, piano T, comune Nova Siri, categoria F/1, consistenza 10 mq **

Note:

() L'intestazione, l'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare (previa pratica PREGEO per il frazionamento di p.lla 1113 e sua voltura), nell'ordine con Voltura catastale, pratica PREGEO per il frazionamento e il tipo mappale, pratica DOCFA (All. 9 e 13).*

*(**) Superficie stimata per sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto DBGT 2013 (<http://rsdi.regione.basilicata.it>).*

Derivante da: AGGIORNAMENTO DA PRESENTARSI E DA VALIDARSI previa presentazione di tipo di frazionamento dell'attuale p.la 809 e fusione di porzione di ex p.la 1113, a sua volta precedentemente frazionata, entrambe volturate, a cui seguirà presentazione ed approvazione di tipo mappale di ente urbano e successivo impianto in Catasto Fabbricati di categoria F/1; l'attuale immobile, intestato a (cf) quale livellario e al Comune di

Nova Siri per i diritti del concedente (partita n.5452), censito al Catasto Terreni fg.50 p.la 809, frutteto di cl. 1, are 0.06, r.d. €0,10, r.a. €0,05, deriva dall'impianto meccanografico del 17-09-1976 con annotazione per parificazione **(All. 25)**.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali.

Confini: L'immobile da aggiornare in Catasto, confina con fabbricato alla p.la 808, porzione di cortile alla p.la 1471 (Corpo B) e con strada comunale (ex p.la 1113 frazionata).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: intestazione non aggiornata, incoerenza dei confini e del classamento del terreno.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale con volture, presentazione di tipo mappale e impianto di area urbana

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di tipo di frazionamento della p.la 1113 e voltura di sue porzioni in favore di (cf); Voltura di terreni p.lle ex 1113, 723 e 809 in favore di e, per il diritto di livellari di 1/4 ciascuno in forza di atto di vendita per notaio E. Laporta del 18-10-1996 rep. 35234, in favore di, per il diritto di livellario di 2/4 in forza di atto di vendita per notaio A. Polosa del 24-12-1990 rep. 35289, in favore del Comune di Nova Siri, per il diritto del concedente; Presentazione di tipo di frazionamento p.lle ex 1113, 723 e 809 (PREGEO), presentazione di tipo mappale di ente urbano (PREGEO) e successivo impianto in Catasto Fabbricati di due aree urbane categoria F/1 (DOCFA) **(All. 9 e 13)**.

*Note: Gli oneri di regolarizzazione del Corpo D sono accorpati con quelli già descritti e conteggiati per il Corpo C. Essi sono modulati in addizione e continuità con le spese descritte all'analogha sezione dei Corpi A e B, nell'ambito di pratiche unitarie di aggiornamento del compendio **(All. 13)**.*



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: nell'atto di vendita del Corpo A "sono compresi i diritti di comproprietà pari ad una metà indivisa del cortile condominiale e dei marciapiedi circostante il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte" **(All. 43)**.

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

CORPO: A

Dati catastali: (cf: proprietà per 1/2;
(cf): proprietà per 1/2;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, foglio 50, particella 808, subalterno 6*,
indirizzo via Giovanni Pascoli 39, piano T-1, comune Nova Siri, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani,
superficie Totale: 179mq; Totale escluse aree scoperte: 170mq, rendita € 415,75

Note: () il bene è attualmente censito al subalterno 5 (All.17); l'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare con DOCFA (All. 10).*

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di - Piena proprietà
- 1/2 di - Piena proprietà

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: i dati catastali attuali dell'immobile principale sono quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

L'aggiornamento catastale è dovuto in quanto produrrebbe variazione di consistenza e rendita dell'immobile pignorato. Non sono necessarie pratiche preliminari di regolarizzazione perché l'irregolarità catastale è presente sin dall'impianto e non è stata prodotta da variazioni edilizie.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia. Le differenze nelle misure rilevate in sopralluogo rispetto all'assentito sono minime e non costituiscono parziale difformità dal titolo abilitativo per DPR 380/01 Art. 34 comma 2-ter **(All. 8)**.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. a corredo della concessione in sanatoria n. 412/2008 circa le opere in aumento di superficie e modifiche prospettiche, c'è l'autorizzazione comunale n.131/2005 del 14/10/2005 per art. 159 D.Lgs. 42/2004 **(All. 35)**, riscontrata positivamente dalla Soprintendenza BB. AA. P. della Basilicata **(All. 36)**.



CORPO: B

Dati catastali: (cf): proprietà per 1/4;
(cf: proprietà per 1/4; (cf): proprietà per
2/4 *;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, foglio 50, particella 1471, subalterno 1*,
indirizzo via Giovanni Pascoli 39, piano T, comune Nova Siri, categoria F/1, consistenza 144 mq.

Note: () il bene è attualmente censito al CT di Nova Siri, foglio 50, particella 1471 (All.22); l'intestazione, l'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare nell'ordine con Voltura catastale, pratica PREGEO e pratica DOCFA (All. 9 e 13).*

Quota e tipologia del diritto:

- 1/4 di - Piena proprietà
- 1/4 di - Piena proprietà

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: nell'atto di vendita del Corpo A "sono compresi i diritti di comproprietà pari ad una metà indivisa del cortile condominiale e del marciapiedi circostante il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte" (All. 43).

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. a corredo della concessione in sanatoria n. 412/2008 circa le opere in aumento di superficie e modifiche prospettiche, c'è l'autorizzazione comunale n.131/2005 del 14/10/2005 per art. 159 D.Lgs. 42/2004 (All. 35), riscontrata positivamente dalla Soprintendenza BB. AA. P. della Basilicata (All. 36).

CORPO: C

Dati catastali: COMUNE DI NOVA SIRI: diritto del concedente; (cf):
livellario per 1/4; (cf): livellario per 1/4;
(cf): livellario per 2/4*;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, foglio 50, particella 723, subalterno 1*,
indirizzo via Giovanni Pascoli 39, piano T, comune Nova Siri, categoria F/1, consistenza 22 mq.

Note: () il bene è attualmente censito al CT di Nova Siri, foglio 50, particella 723 (All.24); l'intestazione, l'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare (previa pratica PREGEO per il frazionamento di p.lla 1113 e sua voltura), nell'ordine con Voltura catastale, pratica PREGEO per il frazionamento e il tipo mappale, pratica DOCFA (All. 9 e 13).*

Quota e tipologia del diritto:

- 1/4 di - Altro: del livellario
- 1/4 di - Altro: del livellario



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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: nell'atto di vendita del Corpo A "sono compresi i diritti di comproprietà pari ad una metà indivisa del cortile condominiale e del marciapiedi circostante il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte" **(All. 43)**.

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

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: D

Dati catastali: COMUNE DI NOVA SIRI: diritto del concedente; (cf):
livellario per 1/4; (cf): livellario per 1/4;
(cf): livellario per 2/4*;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, foglio 50, particella 809, subalterno 1*,
indirizzo via Giovanni Pascoli 39, piano T, comune Nova Siri, categoria F/1, consistenza 10 mq.

Note: () il bene è attualmente censito al CT di Nova Siri, foglio 50, particella 723 (All.25); l'intestazione, l'identificativo e i dati di classamento del fabbricato sono da aggiornare (previa pratica PREGEO per il frazionamento di p.lla 1113 e sua voltura), nell'ordine con Voltura catastale, pratica PREGEO per il frazionamento e il tipo mappale, pratica DOCFA (All. 9 e 13).*

Quota e tipologia del diritto:

- 1/4 di - Altro: Dell'enfiteuta
- 1/4 di - Altro: Dell'enfiteuta

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: nell'atto di vendita del Corpo A "sono compresi i diritti di comproprietà pari ad una metà indivisa del cortile condominiale e del marciapiedi circostante il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte" **(All. 43)**.

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

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.



QUESITO n. 5:

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Titolare/Proprietario ante ventennio fino al 29/11/1973: , in forza di titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario ante ventennio fino al 13/10/1996: , nata a , , nato a , , nata a; in forza di titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario dal 29/11/1973: , nato a T- ; in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vincenzo Lacanna, in data 29/11/1973, ai nn. 2104, registrato a Rotondella, in data 13/12/1973, al n. 556, trascritto a Matera, in data 15/12/1973, ai nn. 25393/23263.

Note: vendita di area fabbricabile in località Marina di Nova Siri, della superficie catastale di 802mq, confinante con strada pubblica, già chiamata 2° Traversa, con proprietà IACP di Matera, con e con terreno di proprietà di (All. 44); in Catasto alla partita 2759 (All. 23) fg. 50 p.lla 722, seminativo di are 7.70, e alla partita 4921 (All. 27) fg. 50 p.lla 723, frutteto di ca. 32.

Titolare/Proprietario dal 13/10/1996 ad oggi: , innanzi generalizzati, in comunione legale dei beni; In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Eugenio Laporta, in data 18/10/1996, ai nn. 35234/10395; registrato a Pisticci, in data 21/10/1996, ai nn. 682; trascritto a Matera, in data 22/10/1996, ai nn. 6645/5465.

Note: vendita di appartamento in via Pascoli 39, piano primo, composto di cinque piani ed accessori, confinante con detta via, cortile condominiale e locale caldaia (quest'ultimo situato a piano terra e venduto congiuntamente). Nella vendita sono compresi i diritti di comproprietà pari ad una metà indivisa del cortile condominiale e del marciapiedi circostante il fabbricato (All. 43).

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9C/1974

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Note tipo pratica: All. 31.

Per lavori: costruzione di un fabbricato a piano terra e primo piano da adibire a civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 25/06/1974 al n. di prot. 2948;

Rilascio in data 18/07/1974 al n. di prot. licenza n. 35;

Note: All. 32.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.



Numero pratica: 3144/86

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi di art.31 di L. n. 47 del 28-02-1985

Note tipo pratica: **All. 33.**

Per lavori: aumento di superficie e modifiche prospettiche del fabbricato

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 3144

Rilascio in data 14/02/2008 al n. di prot. concessione n.412

Note: **All. 37.**

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] ed Enti urbani [EU]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note: Le differenze nelle misure rilevate in sopralluogo rispetto all'assentito sono minime e non costituiscono parziale difformità dal titolo abilitativo per DPR 380/01 Art. 34 comma 2-ter (**All. 8**).

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

Conformità urbanistica:

Strumenti urbanistici

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera del C.C. n.59 del 17-10-2007
Zona omogenea:	C
Norme tecniche di attuazione:	art. 15 NTA: tessuto in corso di formazione o di nuovo impianto in aree funzionali RS2 (All. 39).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	It= 1,70 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc= 0,30
Altezza massima ammessa:	10,00m
Volume massimo ammesso:	da verificare con riferimento al lotto originario
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.



Nota: a corredo della concessione in sanatoria n. 412/2008 circa le opere in aumento di superficie e modifiche prospettiche, c'è l'autorizzazione comunale n.131/2005 del 14/10/2005 per art. 159 D.Lgs. 42/2004 (All. 35), riscontrata positivamente dalla Soprintendenza BB. AA. P. della Basilicata (All. 36).

Note generali sulla conformità: Vincolo ex artt. 136 e 157 D.Lgs. 42/2004 per Decreto dell'11/04/1968 (GU n° 121 del 13/05/1968) e DM del 18/04/1985.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

QUESITO N. 7:

INDICARE LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nova Siri (MT), via Giovanni Pascoli n.39

Occupato dai debitori e dai loro familiari

Note: Alla data dell'ultimo sopralluogo, la famiglia del debitore abitava l'immobile (All. 2).

Identificativo corpo: B

Ente urbano [EU] sito in Nova Siri (MT), via Giovanni Pascoli n.39

Occupato da famiglia dei debitori e dal comproprietario (nato a il).

Note: Alla data dell'ultimo sopralluogo, la famiglia del debitore abitava l'immobile principale (Corpo A).

Identificativo corpo: C

Ente urbano [EU] sito in Nova Siri (MT), via Giovanni Pascoli n.39

Occupato da famiglia dei debitori e dal comproprietario (nato a il).

Note: Alla data dell'ultimo sopralluogo, la famiglia del debitore abitava l'immobile principale (Corpo A).

Identificativo corpo: D

Ente urbano [EU] sito in Nova Siri (MT), via Giovanni Pascoli n.39

Occupato da famiglia del debitore e dal comproprietario (nato a il).

Note: Alla data dell'ultimo sopralluogo, la famiglia del debitore abitava l'immobile principale (Corpo A).



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 rinnovata a favore di Banca Commerciale Italiana S.p.a. contro , debitori non datori di ipoteca

(cf) e (cf ; Derivante da: concessione

a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 250.000.000; Importo capitale: L. 12.500.000;

A rogito di notaio Laporta Eugenio in Pisticci in data 18/10/1996 ai nn. 35235;

Iscritto/trascritto a Matera in data 22/10/1996 ai nn. 6646/745;

Note: Iscrizione rinnovata il 09/09/2016 ai nn. 8067/920 a favore del Banco di Napoli S.p.a. (All. 46- 47).

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco di Napoli S.p.a. contro , debitori non datori di ipoteca

(cf) e (cf ; Derivante da: rinnovazione

ipoteca nn.6646/745 del 22-10-1996; Importo ipoteca: € 129114,22; Importo capitale:

€ 6455,71; A rogito di notaio Laporta Eugenio in Pisticci in data 18/10/1996 ai nn.

35235; Iscritto/trascritto a Matera in data 09/09/2016 ai nn. 8067/920; Note: si rinnova

a favore del Banco di Napoli S.p.a. per atto di fusione del 11-12-2000 a rogito di Notaio Piergaetano Marchetti di Milano, rep. n.16185 racc. n.4494 **(All. 47)**.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro

; Derivante da: atto di precetto notificato il 16-01-2019; A rogito di Ufficiale

giudiziario Tribunale di Matera in data 06/04/2019 ai nn. 420 iscritto/trascritto a

Matera in data 11/04/2019 ai nn. 3587/2741; in forza di Decreto Ingiuntivo n. 638/2014

emesso dal Tribunale di Matera in data 11-11-2014 si intimava alla ditta "

" nonché al signor

in proprio, nella qualità di socio accomandatario di pagare la

complessiva somma di €21.211,72 oltre interessi sino all'effettivo soddisfo nonché

spese, diritti ed accessori di legge. Il pignoramento si intende esteso agli immobili entro

descritti con ogni accessorio, adiacenza, dipendenza, pertinenza, accessione, frutto,

ampliamenti e sopraelevazioni e qualsiasi altra cosa, anche in seguito introdotta o

trasportata e che fosse ritenuta immobile ai sensi di legge.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.



Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9:

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nova Siri (MT), via Giovanni Pascoli n.39

Il suolo su cui insiste il fabbricato risale da passaggi di proprietà privata attraverso le partite nn. 5451, 2759, 2758 e 1003 fino all'impianto catastale (**All. 24**).

Identificativo corpo: B

Ente urbano [EU] sito in Nova Siri (MT), via Giovanni Pascoli n.39

il suolo su cui insiste il fabbricato (**All. 21**) risale da passaggi di proprietà privata attraverso le partite nn. 5451, 2759, 2758 e 1003 fino all'impianto catastale (**All. 23**).

Identificativo corpo: C

Ente urbano [EU] sito in Nova Siri (MT), via Giovanni Pascoli n.39

l'attuale immobile è intestato a (cf) quale livellario e al Comune di Nova Siri per i diritti del concedente (partita n.5452).

Identificativo corpo: D

Ente urbano [EU] sito in Nova Siri (MT), via Giovanni Pascoli n.39

l'attuale immobile è intestato a (cf) quale livellario e al Comune di Nova Siri per i diritti del concedente (partita n.5452).

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

Dalle indagini svolte non sono emersi altri pesi ed oneri sugli immobili.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.



QUESITO n. 11:**FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nova Siri (MT), via Giovanni Pascoli n.39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €1.200 spesa di energia elettrica

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sono state dichiarate.

Il vano scala, catastalmente ancora bene comune, è allacciato alla rete privata del debitore.

Identificativo corpo: B

Ente urbano [EU] sito in Nova Siri (MT), via Giovanni Pascoli n.39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state dichiarate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sono state dichiarate.

Identificativo corpo: C

Ente urbano [EU] sito in Nova Siri (MT), via Giovanni Pascoli n.39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state dichiarate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sono state dichiarate.

Identificativo corpo: D

Ente urbano [EU] sito in Nova Siri (MT), via Giovanni Pascoli n.39

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state dichiarate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sono state dichiarate.

Note: Non è stato costituito formalmente un condominio ed il debitore ha dichiarato in sopralluogo la mancanza di spese condominiali programmate.

Avvertenze ulteriori: non sono state dichiarate dal debitore né rilevate dall'Esperto altre cause in corso.

QUESITO N. 12:**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI****Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, alla superficie interna lorda ed a criteri e coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione degli indici mercantili utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali (**All. 12**).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e a servizio diretto	sup lorda di pavimento	132,00	1,00	132,00
balconi	sup lorda di pavimento	36,00	0,25	9,00
		168,00		141,00



Identificativo corpo: B - Ente urbano [EU]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla superficie catastale e ad indici mercantili desunti dall'edilizia residenziale, considerando l'utilizzo parziale dell'area quale parcheggio scoperto, partendo dall'attribuzione dei rapporti utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali (**All. 12**).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cortile	sup lorda di pavimento	144,00	0,18	25,92
		144,00		25,92

Identificativo corpo: C - Ente urbano [EU]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla superficie catastale e ad indici mercantili desunti dall'edilizia residenziale, considerando l'utilizzo parziale dell'area quale parcheggio scoperto, partendo dall'attribuzione dei rapporti utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali (**All. 12**).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cortile	sup lorda di pavimento	22,00	0,18	3,96
		22,00		3,96

Identificativo corpo: D - Ente urbano [EU]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla superficie catastale e ad indici mercantili desunti dall'edilizia residenziale, considerando l'utilizzo parziale dell'area quale parcheggio scoperto, partendo dall'attribuzione dei rapporti utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali (**All. 12**).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cortile	sup lorda di pavimento	10,00	0,18	1,80
		10,00		1,80



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: 2-2020

Zona: Nova Siri/zona E1/Suburbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Criterio di stima:**

La valutazione del prezzo di mercato è stata effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo si basa sulla comparazione tra caratteristiche tecnico-economiche e dati immobiliari rilevati con aggiustamenti dovuti ai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari confrontate (**All. 15- Market Comparison Approach**); il secondo di basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso il metodo comparativo (**All. 14 - stima sintetica**). I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi seguita. Si è ritenuto di escludere una stima reddituale per la mancanza di dati certi circa la redditività degli immobili e perché è un metodo meno attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate.

Il compendio è stato già valutato con questi criteri dallo scrivente Esperto nel dicembre 2018 nel procedimento n. 70/2017 R.G.E. dichiarato estinto per nullità del pignoramento. Sebbene fu valutata la metà del diritto di proprietà del Corpo A ed 1/4 dei Corpi B-C-D, la stima riguardò l'intero, pertanto, anche per esigenze di economia di spese peritali, si è ritenuto opportuno aggiornare i valori ottenuti a fine 2018, adeguandoli al nuovo stato di conservazione rilevato e all'andamento degli osservatori del mercato immobiliare, primo fra tutti la Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestita dall'Agenzia dell'Entrate. Occorre ricordare, ai fini della correzione della stima del valore di mercato effettuata a fine 2018, l'autorevolezza dei dati raccolti e trattati dalla Banca Dati dell'OMI che, non essendo costituita da singole società private o associazioni di categoria non è influenzata da conflitti di interesse che possono tendere a far aumentare o diminuire i valori di mercato secondo interessi economici. I dati sono reperiti dalle strutture provinciali dell'Agenzia delle Entrate. Presso ciascun ufficio operano dei tecnici rilevatori del mercato immobiliare, che svolgono attività diretta secondo Piani Operativi di Rilevazione i cui obiettivi sono stabiliti all'inizio di ogni anno. L'attività degli uffici provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni e ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato Consultivo Tecnico.



Fonti di informazione:

Catasto di Matera;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Ufficio tecnico di Comune di Nova Siri;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare locale
 O.M.I. della provincia di Matera - 2° semestre 2020;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di mercato zona marittima per
 fabbricati a destinazione d'uso residenziale
 Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato normale €1000,00/mq;
 Altre fonti di informazione: siti internet specializzati,
 analisi offerte pubblicizzate,
 volumi di vendita.

Valutazione corpi:**Corpo A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa (**All. 14**) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo;
 Market Comparison Approach (**All. 15**) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo*.
 Rispetto alla stima effettuata nel dicembre 2018 per il procedimento n. 70/2017 R.G.E. i valori restituiti
 dai due metodi di valorizzazione adottati si sono distanziati, considerando per entrambi un
 peggioramento dello stato conservativo ma pure un abbassamento dei valori del segmento
 immobiliare di riferimento nella zona, come certificato dal borsino O.M.I. recentemente aggiornato;
 tanto suggerisce di assumere come valore stimato dell'immobile la media tra i due metodi, considerato
 che il Market Comparison Approach (MCA) è un metodo di valutazione che segue gli standards
 internazionali di valutazione immobiliare (IVS) ma che in questo caso fa riferimento a dati comparabili
 più datati rispetto a quelli della Stima sintetica comparativa.
 Market Comparison Approach (MCA).

Nota (): il valore è stato ottenuto dalla riduzione del valore di mercato del lotto unico secondo la
 percentuale di consistenza del corpo A: 141mq/173mq superficie commerciale.*

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e a servizio diretto	132,00	€ 900,00	€ 118.800,00
balconi	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 50%)			€ 126.900,00
Market Comparison Approach (peso 50%)			€ 134.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo intero</u>			<u>€ 130.690,00</u>
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			<u>€ 65.345,00</u>



Corpo B. Ente urbano [EU]

Stima sintetico comparativa (**All. 14**) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo;
Market Comparison Approach (**All. 15**) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo*.

Nota (): il valore è stato ottenuto dalla riduzione del valore di mercato del lotto unico secondo la percentuale di consistenza del corpo B: 26mq/173mq superficie commerciale.*

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cortile	25,92	€ 900,00	€ 23.328,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 50%)			€ 24.624,00
Market Comparison Approach (peso 50%)			€ 24.798,00
Valore Accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo intero</u>			<u>€ 24.711,00</u>
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			<u>€ 6.177,75</u>

Corpo C. Ente urbano [EU]

Stima sintetico comparativa (**All. 14**) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo;
Market Comparison Approach (**All. 15**) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo*.

Nota (): il valore è stato ottenuto dalla riduzione del valore di mercato del lotto unico secondo la percentuale di consistenza del corpo C: 4mq/173mq superficie commerciale.*

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cortile	3,96	€ 900,00	€ 3.564,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 50%)			€ 3.762,00
Market Comparison Approach (peso 50%)			€ 3.815,00
Valore Accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo intero</u>			<u>€ 3.788,50</u>
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			<u>€ 947,13</u>

Corpo D. Ente urbano [EU]

Stima sintetico comparativa (**All. 14**) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo;
Market Comparison Approach (**All. 15**) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo*.

Nota (): il valore è stato ottenuto dalla riduzione del valore di mercato del lotto unico secondo la percentuale di consistenza del corpo C: 2mq/173mq superficie commerciale.*

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cortile	1,80	€ 900,00	€ 1.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 50%)			€ 1.710,00
Market Comparison Approach (peso 50%)			€ 1.907,00
Valore Accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo intero</u>			<u>€ 1.808,50</u>
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			<u>€ 452,13</u>



RIEPILOGO:

Corpo	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	141,00	€ 130.690,00	€ 65.345,00
B	Ente urbano [EU]	25,92	€ 24.711,00	€ 6.177,75
C	Ente urbano [EU]	3,96	€ 3.788,50	€ 947,13
D	Ente urbano [EU]	1,80	€ 1.808,50	€ 452,13
1	LOTTO UNICO	172,68	€ 160.988,00	€ 72.922,00

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%) € 24.149,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (**All. 13**): € 1.469,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 364,00

Affrancazione livelli comunali su Corpo C e Corpo D € 300,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 134.715,30

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" approssimato a €1.000: € 135.000,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: i corpi B, C, D sono evidentemente accessori rispetto al corpo A principale pertanto il lotto non risulta comodamente 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**

Le certificazioni anagrafiche e di stato civile estratte dagli Uffici demografici sono agli **Allegato 40, 41,42**. All'ultimo sopralluogo del 30/08/2021 I debitori non hanno dichiarato variazioni in merito.



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

1. Comunicazione del 26/07/2021 di inizio operazioni peritali con ricevuta di ritorno dei debitori di racc. a.r. e consegna pec al creditore procedente ed al Custode;
2. **Processo verbale delle operazioni peritali di apertura del 30/08/2021;**
3. Comunicazione pec del 30/08/2021 dell'interesse transattivo dei debitori e risposta del 31/08/2021 del legale del creditore intervenuto;
4. Comunicazione pec del 20/09/2021 del legale del creditore procedente;
5. **Processo verbale delle operazioni peritali di apertura del 17/10/2018 – Sopralluogo n. 1 (All. 5 proc. n. 70/2017 R.G.E.);**
6. **Documentazione fotografica del 17/10/2018 (All. 6 proc. n. 70/2017 R.G.E.);**
7. **Localizzazione del lotto di vendita (scheda dell'Esperto);**
8. **Lotto 1 – Stato attuale rilevato e restituito – verifica irregolarità (scheda dell'Esperto);**
9. **Lotto 1 – Regolarizzazione catastale per la vendita (scheda dell'Esperto);**
10. **Fac simile compilato dall'Esperto di documento Docfa di variazione catastale per fusione di vano scala con appartamento in considerazione di sua pertinenza esclusiva, costituzione immobile fg. 50 p.la 808 sub.6 del CF di Nova Siri;**
11. **Fac simile compilato dall'Esperto di planimetria di fg. 50 p.la 808 sub.6 del CF di Nova Siri per regolarizzazione catastale dell'immobile in vendita;**
12. **Descrizione tabellare del lotto di vendita (scheda dell'Esperto);**
13. **Stima dei costi e delle spese necessarie alla regolarizzazione commerciale del lotto eseguito;**
14. **Stima sintetico comparativa del Lotto unico di vendita (valutazione dell'Esperto);**
15. **Stima Market Comparison Approach del Lotto unico di vendita (valutazione dell'Esperto);**
16. visura storica per immobile al fg. 50, p.la 808 sub. 5, al CF di Nova Siri;
17. ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al fg. 50, p.la 808 sub. 5, al CF di Nova Siri, presentata il 30/06/1987;
18. estratto di mappa relativo al foglio 50 al Catasto di Nova Siri, con individuazione della particella 808;
19. elenco immobili al fg. 50, p.la 808, al CF di Nova Siri;
20. elaborato planimetrico catastale relativo al fabbricato al fg. 50, p.la 808, al CF di Nova Siri, presentato il 30/06/1987;
21. visura storica per immobile al fg. 50, p.la 808 al CT di Nova Siri;
22. visura storica per immobile al fg. 50, p.la 1471 al CT di Nova Siri;
23. visura partite n.5451-2759-2758-1003 del Catasto di Nova Siri;
24. visura storica per immobile al fg. 50, p.la 723 al CT di Nova Siri;
25. visura storica per immobile al fg. 50, p.la 809 al CT di Nova Siri;
26. visura storica per immobile al fg. 50, p.la 1113 al CT di Nova Siri;
27. visura partita n.4921 del Catasto di Nova Siri;
28. visura per soggetto di al Catasto di Nova Siri;
29. Richiesta di accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Nova Siri, inviata per pec del 10/09/2018;
30. Verbale di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri del 24/09/2018;
31. Pratica edilizia n.1112/9C: copia di domanda di Licenza di Costruzione, prot. n.2948 del 25/06/1974 del Comune di Nova Siri;
32. Pratica edilizia n.1112/9C: copia di Licenza Edilizia n.35/1974 del 18/07/1974;
33. Pratica condono n.412/08: copia di domanda di Condono, prot. n.3144 del 27/03/1986 del Comune di Nova Siri;
34. Pratica condono n.412/08: copia di elaborato tecnico approvato per domanda di Condono;
35. Pratica condono n.412/08: copia di nulla osta paesaggistico, provv. n.131/2005 del 14/10/2005 del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Nova Siri;



36. Pratica condono n.412/08: copia di comunicazione della Soprintendenza BB. AA. P. Basilicata prot. n.14616 del 21/12/2005;
37. Pratica condono n.412/08: copia di Concessione edilizia in sanatoria n. 412 del 14/02/2008;
38. Regolamento Urbanistico del Comune di Nova Siri: stralcio Tav. 3.D.1. – regimi urbanistici;
39. Regolamento Urbanistico del Comune di Nova Siri: stralcio NTA – art. 15;
40. Stato di famiglia di del 24/09/2018;
41. Certificato di residenza storico di ;
42. Estratto riassunto atti di matrimonio di e;
43. Copia di atto di Vendita del 18/10/1996 per notaio Eugenio Laporta rep. n. 35234 atto n. 10395, registrato a Pisticci il 21/10/1996 al n.682;
44. Copia di Nota di Trascrizione nn. 25393Rg/ 23263Rp del 15/12/1973 Conservatoria RR. II. di Matera, atto di vendita del 29/11/1973 per notaio Vincenzo Lacanna, registrato a Rotondella il 13/12/1973 al n.556;
45. Elenco sintetico delle formalità per l'immobile al fg. 50 p.IIa 808 sub. 5 al CF di Nova Siri, rilasciato dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Matera;
46. Visura di Nota di Iscrizione nn. 6646Rg/ 745Rp del 22/10/1996 Conservatoria RR. II. di Matera, ipoteca volontaria;
47. Visura di Nota di Iscrizione nn. 8067Rg/ 920Rp del 09/09/2016 Conservatoria RR. II. di Matera, ipoteca in rinnovazione;
48. Pec del 12/10/2021 di trasmissione di copia della perizia al creditore procedente, al creditore intervenuto ed al custode giudiziario con relative ricevute di consegna;
49. Ricevuta di consegna di raccomandata a.r del 12/10/2021 di trasmissione di copia della perizia ai debitori.

Matera, 16 novembre 2021

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO ALESSANDRO DELIA

