

---

# **Tribunale di Matera**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **59/2012 + 92/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto - unico**

**Esperto alla stima:**

**Codice fiscale:**

**Studio in:**

**Email:**

**Pec:**

---



Beni in **Pomarico (MT)**  
Località/Frazione  
c.da Manfredara - Zona P.I.P.

**Lotto: 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 sono presenti:

- Certificato Notarile a firma del Notaio dottor xxx e Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. xxxxxx, dai quali si evince che il debitore xxxxxx ha acquisito la proprietà degli immobili in data 7 Agosto 1995 con Atto del Notaio xxxxxxxx. In detto atto di acquisto l'allora proprietario degli immobili, ovvero il Comune di Pomarico, " dichiara che le aree in oggetto sono di proprietà del Comune di Pomarico, per antichi e giusti titoli di acquisto". ( Cfr. Allegato 1 ). Nelle predette Certificazioni Notarili sono altresì correttamente riportati i dati catastali degli immobili oggetto dei due pignoramenti.

- Le trascrizioni dei due pignoramenti;

- I certificati catastali storici con indicazione dei dati per un periodo antecedente i venti anni dalla data del primo pignoramento.

- Il certificato dell'ufficio Stato Civile del comune di Pomarico, dal quale si evince che alla data di acquisto dei beni oggetto del pignoramento il debitore era sposato e in regime di separazione dei beni. In atti è presente anche la richiesta del creditore procedente di riduzione del pignoramento escludendo dallo stesso l'immobile censito alla particella XXXXX del foglio di mappa 21 del comune di Pomarico, a riguardo si precisa che detto immobile costituisce un corpo a sé rispetto al resto del compendio immobiliare staggitto e per tanto la sua esclusione non influisce sulla vendita del restante compendio immobiliare.

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

Il debitore xxxxxx ha acquisito la proprietà degli immobili in data 7 Agosto 1995 con Atto del Notaio Casino xxxxxxxxx registrato a Matera al n. 5376 R.G. e al n. 4645 R.P.( Cfr. Allegato 1 ). All'art. 3 di detto atto d'acquisto, l'allora proprietario degli immobili, ovvero il Comune di Pomarico, " dichiara che le aree in oggetto sono di proprietà del Comune di Pomarico, per antichi e giusti titoli di acquisto".



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

**Identificativo corpo: A - Laboratorio Artigianale.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

Note: Il compendio immobiliare staggito si compone di un capannone ad uso Laboratorio artigianale, un Magazzino, un Garage, una Abitazione, una Soffitta ed una corte esterna ai fabbricati. Il Corpo A è costituito da un capannone ad uso Laboratorio Artigianale.

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

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Residenza alla data del pignoramento: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Residenza attuale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

- Data Matrimonio: 23-08-1986

- Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. xxxxxxxx, alla data del Pignoramento era coniugato in regime di separazione dei beni come riscontrabile dal Certificato Estratto di Matrimonio, presente in atti, rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Pomarico in data 16.01.2015. A far data dal 15.12.2022 il Sig. xxxxxx risulta di stato civile libero per avvenuta separazione dal coniuge, come riscontrabile dal Certificato Estratto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Pomarico in data 23-01-2023( Cfr. Allegato 2 ).

Eventuali comproprietari: Nessuno

Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico, nelle more del procedimento dette particelle sono oggetto di frazionamento ed hanno generato l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati fra i quali vi è quello costituente il corpo A del presente lotto ovvero il Laboratorio Artigianale censito con la particella XXXXX sub 1.

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

Intestazione:,

Proprietà 1000/1000,

foglio 1, particella XXXXX, subalterno 1,

indirizzo XXXXXsnc, piano T,

comune Pomarico, categoria C/3, classe 1, consistenza 400, superficie 435, rendita € Euro 1.094,89

Derivante da: COSTITUZIONE del 11/07/2016 Pratica n. MT0064458 in atti dal 12/07/2016 COSTITUZIONE (n. 424.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella XXXXX sub 1 confina a Nord con la particella XXXXX, a Est con le particelle XXXXX e XXXXX, a Sud con la particella XXXXX ed a Ovest con le particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 4). Inoltre parte della particella XXXXX sub 1 confina superiormente con la particella XXXXX sub 2.



Note: Si precisa che la particella XXXXX deriva dalle particelle XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 3), per frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 14/03/2016 Pratica n. MT0021202 in atti dal 14/03/2016 presentato il 14/03/2016 (n. 21202.2/2016)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si vi è corrispondenza.

Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle verifiche eseguite è risultata una difformità planimetrica, ovvero l'area di sedime del Capannone costituente il lotto A ricade al di fuori dell'area indicata dalla particella XXXXX come rappresentato nell'allegata Tavola 11 ( Cfr. Allegato 10). Si precisa che la particella XXXXX si è originata dalla fusione delle particelle XXXXX e XXXXX. Le ulteriori verifiche eseguite hanno riscontrato una anomalia nel frazionamento del 1994, col quale erano state create le particelle XXXXX e XXXXX come riscontrabile nella Tavola 12 ( Cfr. Allegato 11), infatti in detta Tavola 12 è stato sovrapposto il file DAT ( ovvero il rilievo ) eseguito per il frazionamento del 1991 al rilievo del frazionamento del 1994; da detta sovrapposizione si evince come lo spigolo nord ovest delle predette particelle fuoriesce dalla sagoma delle originarie particelle 108 e 109. In conclusione, attualmente l'area di sedime del fabbricato ricade oltre che sulla particella XXXXX anche sulle particelle XXXXX, XXXXX e 283 in difformità dal Titolo Edilizio abilitante e dalla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Rettifica tipo mappale

Descrizione delle opere da sanare: Rilievo e rettifica dell'inserimento in mappa della particella XXXXX, e delle particelle XXXXX e XXXXX che individuano la corte comune del fabbricato la quale costituisce il corpo E del presente rapporto di valutazione. In detta rettifica si dovrà tener conto della planimetria allegata all'atto di compravendita, cioè alla Convenzione con la quale il Comune di Pomarico ha ceduto l'area al Sig. xxxxxxx ( Cfr. Allegato 1), la quale differisce sia dall'attuale planimetria catastale che dallo stato di fatto.

Oneri per approvazione tipo mappale : € 65,00

Spese tecniche: € 2.000,00

Oneri per richiesta Mappale: € 44,00

oneri per procedura DOCFA: € 50,00

**Oneri Totali: € 2.159,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Alla data del pignoramento i fabbricati insistenti sulle particelle XXXXX e XXXXX non erano censiti nel Catasto del Comune di Pomarico, successivamente il Geom. xxxxxx, nella sua qualità di precedente C.T.U. nel presente procedimento di E.I., ha provveduto ad eseguire l'accatastamento dei suddetti fabbricati, fra i quali anche il Capannone ad uso laboratorio costituente il corpo A del presente rapporto di valutazione. Detto Capannone è censito con la Particella XXXXX sub 1, la quale particella XXXXX sub 1 individua anche il Magazzino ( Corpo B) ed il Garage (Corpo C). Poiché il capannone ad uso laboratorio ricade al di fuori dell'area di sedime della Particella XXXXX, evidenziandosi un abuso edilizio per il quale sarà necessario adattare le dimensioni del Capannone ad uso laboratorio mediante demolizione della parte eccedente l'area di proprietà, successivamente, sarà necessario procedere con una verifica dei nuovi confini e con una rettifica del tipo mappale e delle planimetrie; tale verifica e rettifica coinvolgerà chiaramente anche la corte costituente il



corpo E.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

### **Identificativo corpo: B - Magazzino.**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

Note: Il compendio immobiliare staggito si compone di un capannone ad uso Laboratorio artigianale, un Magazzino, un Garage, una Abitazione, una Soffitta ed una corte esterna ai fabbricati. Il Corpo B è costituito dal Magazzino.

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

**1/1 di xxxxxxxxxxx- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari: Nessuno

Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico, nelle more del procedimento dette particelle sono state oggetto di frazionamento ed hanno generato l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati fra i quali vi è quello costituente il corpo B del presente lotto ovvero il Magazzino censito con la particella XXXXX sub 1.

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

Intestazione: xxxxxx, Proprietà 1000/1000, foglio 1, particella XXXXX, subalterno 1, indirizzo XXXXXsnc, piano T,

comune Pomarico, categoria C/3, classe 1, consistenza 400, superficie 435, rendita € Euro 1.094,89

Derivante da: COSTITUZIONE del 11/07/2016 Pratica n. MT0064458 in atti dal 12/07/2016 COSTITUZIONE (n. 424.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella XXXXX sub 1 confina a Nord con la particella XXXXX, a Est con le particelle XXXXX e XXXXX, a Sud con la particella XXXXX ed a Ovest con le particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 4). Inoltre parte della particella XXXXX sub 1 confina superiormente con la particella XXXXX sub 2.

Note: Si precisa che la particella XXXXX deriva dalle particelle XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 3), per frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 14/03/2016 Pratica n. MT0021202 in atti dal 14/03/2016 presentato il 14/03/2016 (n. 21202.2/2016)



**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si vi è corrispondenza.

Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Alla data del pignoramento i fabbricati insistenti sulle particelle XXXXX e XXXXX non erano censiti nel Catasto del Comune di Pomarico, successivamente il Geom. xxxxxxxx, nella sua qualità di precedente C.T.U. nel presente procedimento di E.I., ha provveduto ad eseguire l'accatastamento dei suddetti fabbricati. La Particella XXXXX, originata dalla fusione delle due particelle XXXXX e XXXXX, individua l'area di sedime dei fabbricati fra i quali anche il Magazzino costituente il Corpo B.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

**Identificativo corpo: C - Garage.****Garage o autorimessa [G] sito in c.da Manfredara - Zona P.I.P.**

Note: Il compendio immobiliare staggito si compone di un capannone ad uso Laboratorio artigianale, un Magazzino, un Garage, una Abitazione, una Soffitta ed una corte esterna ai fabbricati. Il Corpo C è costituito dal Garage.

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

Cod. Fiscale: XXXXX

- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari: Nessuno

Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico, nelle more del procedimento dette particelle sono oggetto di frazionamento ed hanno generato l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati fra i quali vi è quello costituente il corpo C del presente lotto ovvero il Garage censito con la particella XXXXX sub 1.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX, Proprietà 1000/1000, foglio 1, particella XXXXX, subalterno 1, indirizzo XXXXXsnc, piano T, comune Pomarico, categoria C/3, classe 1, consistenza 400, superficie 435, rendita € Euro 1.094,89



Derivante da: COSTITUZIONE del 11/07/2016 Pratica n. MT0064458 in atti dal 12/07/2016 COSTITUZIONE (n. 424.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella XXXXX sub 1 confina a Nord con la particella XXXXX, a Est con le particelle XXXXX e XXXXX, a Sud con la particella XXXXX ed a Ovest con le particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 4). Inoltre parte della particella XXXXX sub 1 confina superiormente con la particella XXXXX sub 2.

Note: Si precisa che la particella XXXXX deriva dalle particelle XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 3), per frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 14/03/2016 Pratica n. MT0021202 in atti dal 14/03/2016 presentato il 14/03/2016 (n. 21202.2/2016)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Alla data del pignoramento i fabbricati insistenti sulle particelle XXXXX e XXXXX non erano censiti nel Catasto del Comune di Pomarico, successivamente il Geom. Porcari, nella sua qualità di precedente C.T.U. nel presente procedimento di E.I., ha provveduto ad eseguire l'accatastamento dei suddetti fabbricati. La Particella XXXXX, originata dalla fusione delle due particelle XXXXX e XXXXX, individua i fabbricati fra i quali vi è il garage costituente il corpo c.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

**Identificativo corpo: D - Abitazione e Soffitta.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

Note: Il compendio immobiliare staggito si compone di un capannone ad uso Laboratorio artigianale, un Magazzino, un Garage, una Abitazione, una Soffitta ed una corte esterna ai fabbricati. Il Corpo D è costituito da una Abitazione posta al piano primo, da una Soffitta ed un Terrazzo posti al piano secondo e dalla relativa scala esterna di accesso.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX

- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari: Nessuno



Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico, nelle more del procedimento dette particelle sono oggetto di frazionamento ed hanno generato l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati fra i quali vi è quello costituente il corpo D del presente lotto ovvero l'Abitazione censita con la particella XXXXX sub 2, la soffitta censita con la particella XXXXX sub 3 e la scala di accesso esterna censita con la particella XXXXX sub 4.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX, Proprietà 1000/1000, foglio 1, particella XXXXX, subalterno 2, indirizzo XXXXXsnc, scala A, piano 1, comune Pomarico, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 135, rendita € 115,69 €

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2017 Pratica n. MT0056017 in atti dal 12/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11684.1/2017)
- VARIAZIONE del 15/05/2017 Pratica n. MT0033738 in atti dal 15/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 8705.1/2017)
- COSTITUZIONE del 11/07/2016 Pratica n. MT0064458 in atti dal 12/07/2016 COSTITUZIONE (n. 424.1/2016)
- COSTITUZIONE del 14/03/2016 Pratica n. MT0021205 in atti dal 14/03/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MT0021202 DEL 14/03/2016 (n. 21202.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella XXXXX sub 2 confina a Nord con la particella XXXXX, a Est con la particella XXXXX sub 1, a Sud con la particella XXXXX ed a Ovest con le particelle XXXXX sub4, XXXXX, XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 4). Inoltre confina superiormente con la particella XXXXX sub 3 e inferiormente con la particella XXXXX sub 1.

Note: Si precisa che la particella XXXXX deriva dalle particelle XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 3), per frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 14/03/2016 Pratica n. MT0021202 in atti dal 14/03/2016 presentato il 14/03/2016 (n. 21202.2/2016).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX, Proprietà 1000/1000, foglio 1, particella XXXXX, subalterno 3, indirizzo XXXXXsnc, scala A, piano 2, comune Pomarico, categoria F/3

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 11/07/2016 Pratica n. MT0064458 in atti dal 12/07/2016 COSTITUZIONE (n. 424.1/2016)
- COSTITUZIONE del 14/03/2016 Pratica n. MT0021205 in atti dal 14/03/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MT0021202 DEL 14/03/2016 (n. 21202.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella XXXXX sub 3 confina a Nord con la particella XXXXX, a Est con la particella XXXXX sub 1, a Sud con la particella XXXXX ed a Ovest con le particelle XXXXX sub4, XXXXX, XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 4). Inoltre confina inferiormente con la particella XXXXX sub 2.





Note: Si precisa che la particella XXXXX deriva dalle particelle XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 3), per frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 14/03/2016 Pratica n. MT0021202 in atti dal 14/03/2016 presentato il 14/03/2016 (n. 21202.2/2016). Si precisa inoltre che con la particella XXXXX sub 3 è censita la soffitta sita al piano II del fabbricato che si presenta allo stato rustico priva di finiture quali pavimentazione, intonaci, impianti ecc..

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX, Proprietà 1000/1000, foglio 1,

particella XXXXX, subalterno 4,  
indirizzo XXXXXsnc, piano T-1-2,  
comune Pomarico, categoria F/6

Derivante da: - COSTITUZIONE del 11/07/2016 Pratica n. MT0064458 in atti dal 12/07/2016 COSTITUZIONE (n. 424.1/2016) - COSTITUZIONE del 14/03/2016 Pratica n. MT0021205 in atti dal 14/03/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MT0021202 DEL 14/03/2016 (n. 21202.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella XXXXX sub 4 confina a Nord con la particella XXXXX, a Est con la particella XXXXX sub 1 e Sub 2, a Sud con la particella XXXXX ed a Ovest con le particelle, XXXXX, XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 4).

Note: Si precisa che la particella XXXXX deriva dalle particelle XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 3), per frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 14/03/2016 Pratica n. MT0021202 in atti dal 14/03/2016 presentato il 14/03/2016 (n. 21202.2/2016). Si precisa inoltre che con la particella XXXXX sub 4 è censita la scala che dal piano terra consente l'accesso ai piani primo e secondo del fabbricato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si vi è corrispondenza.

Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Alla data del pignoramento i fabbricati insistenti sulle particelle XXXXX e XXXXX non erano censiti nel Catasto del Comune di Pomarico, successivamente il Geom. Porcari, nella sua qualità di precedente C.T.U. nel presente procedimento di E.I., ha provveduto ad eseguire l'accatastamento dei suddetti fabbricati, fra i quali anche l'Abitazione posta al primo piano, la soffitta ed il terrazzo posti al piano secondo e la scala esterna che dal piano terra consente l'accesso ai predetti, tutti costituenti il corpo D del presente rapporto di valutazione. Nello specifico l'Abitazione è censita con la Particella XXXXX sub 2, la Soffitta è censita con la particella XXXXX sub 3 e la scala esterna è censita con la particella XXXXX sub 4, il tutto come meglio rappresentato nell'allegato Elaborato Planimetrico ( Cfr. Allegato 14).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune



di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

### **Identificativo corpo: E - Corte esterna ai fabbricati.**

#### **Corte o resede [CO] sito in c.da Manfredara - Zona P.I.P.**

Note: Il compendio immobiliare staggito si compone di un capannone ad uso Laboratorio artigianale, un Magazzino, un Garage, una Abitazione, una Soffitta ed una corte esterna ai fabbricati. Il Corpo E è costituito dalla corte esterna mediante la quale si accede ai fabbricati.

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

#### **1/1 di XXXXX XXXXX- Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: XXXXX

- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari: Nessuno

A riguardo si precisa che nell'atto di Pignoramento è stata pignorata la "Piena proprietà superficaria dei terreni...", mentre nell'atto di acquisto del 1995 (ovvero nella Convenzione di cui all'Allegato 1) il comune di Pomarico cedeva al Sig. XXXXX XXXXX i terreni (individuati dalle particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Catasto terreni del comune di Pomarico) in diritto di superficie e che la durata di detta concessione veniva fissata in 99 anni a partire dalla data di stipula della concessione ovvero dalla data del 7 agosto 1995 ( Cfr. Art. 1 e Art. 4 dell'Allegato 1).

### **Identificato al catasto Terreni:**

#### Intestazione:

1. XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX - Oneri 99 utilista per la superficie per 99 anni.
2. COMUNE DI POMARICO - Proprietà per l'area ,  
sezione censuaria Pomarico, foglio 1, particella XXXXX, qualità Pascolo Arb., classe 2, superficie catastale 0.00.85, reddito dominicale: € 0,07 €, reddito agrario: € 0,07 €

#### Derivante da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/1995 in atti dal 11/10/1995 (n. 2791.2/1995)
- FRAZIONAMENTO del 20/10/1994 in atti dal 20/10/1994 (n.1256.1/1994)
- FRAZIONAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 22/07/1991 ANGELOTTI M. (n. 419.1/1991)
- FRAZIONAMENTO del 21/12/1971 in atti dal 01/09/1978 (n. 578)
- Impianto meccanografico del 01/04/1971

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella confina a Nord-Ovest con le particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX, a Nord Est con la particella 283, a Sud con la particella 263 ed ad Ovest con la pubblica strada (Cfr. Allegato 4)

### **Identificato al catasto Terreni:**

#### Intestazione:

1. XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX - Oneri 99 utilista per la superficie per 99 anni.
2. COMUNE DI POMARICO - Proprietà per l'area



sezione censuaria Pomarico, foglio 1, particella XXXXX, qualità Pascolo Arb., classe 2, superficie catastale 0.00.07, reddito dominicale: € 0,01 €, reddito agrario: € 0,01 €

Derivante da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/1995 in atti dal 11/10/1995 (n. 2791.2/1995)
- FRAZIONAMENTO del 20/10/1994 in atti dal 20/10/1994 (n.1256.1/1994)
- FRAZIONAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 22/07/1991 ANGELOTTI M. (n. 419.1/1991)
- FRAZIONAMENTO del 21/12/1971 in atti dal 01/09/1978 (n. 578)
- Impianto meccanografico del 01/04/1971

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella confina a Nord con la particella XXXXX, a Sud ed a Est con la particella XXXXX ed a Ovest con la pubblica strada (Cfr. Allegato 4)

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

1. XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX - Oneri 99 utilista per la superficie per 99 anni.

2. COMUNE DI POMARICO - Proprietà per l'area

sezione censuaria Pomarico, foglio 1, particella XXXXX, qualità Pascolo Arb., classe 2, superficie catastale 0.01.23, reddito dominicale: € 0,10 €, reddito agrario: € 0,10 €

Derivante da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/1995 in atti dal 11/10/1995 (n. 2791.2/1995)
- FRAZIONAMENTO del 20/10/1994 in atti dal 20/10/1994 (n.1256.1/1994)
- FRAZIONAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 22/07/1991 ANGELOTTI M. (n. 419.1/1991)
- FRAZIONAMENTO del 21/12/1971 in atti dal 01/09/1978 (n. 578)
- Impianto meccanografico del 01/04/1971

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella confina a Nord con le particelle 275 e 276, ad Est con la particella 283, a Sud con le particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX, ed a Ovest con la pubblica strada (Cfr. Allegato 4)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si vi è corrispondenza.

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'irregolarità catastale descritta per il Capannone, ovvero per il lotto A, coinvolge anche la corte esterna del fabbricato ovvero il lotto E, la quale per tanto presenta un'irregolarità dovuta dallo sconfinamento del capannone che coinvolge le particelle XXXXX e XXXXX. I costi occorrenti per sanare detta irregolarità sono stati computati nel corpo A.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si vi è corrispondenza.



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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, che si compone di un capannone ad uso Laboratorio artigianale, un Magazzino, un Garage, una Abitazione, una Soffitta ed una corte esterna ai fabbricati, è sito nella zona P.I.P. di Pomarico alla c.da Manferrara. A detta contrada si perviene dalla Strada Provinciale Le Baracche che collega l'abitato di Pomarico alla Strada Statale 7 R. La zona del Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P), dista circa 5,5 km dall'abitato del comune di Pomarico, è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, ma non è fornita dei principali servizi quali Uffici , Sportelli bancari, ecc..

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno . L'immobile si trova a circa 5,5 km dal c

**Caratteristiche zone limitrofe:**agricole

**Importanti centri limitrofi:** Matera, Montescaglioso.

**Attrazioni paesaggistiche:**Bosco Manferrara.

**Attrazioni storiche:**Palazzo Donnaperna, Chiesa di San XXXXX Arcangelo, la Chiesa della SS. Adolorata e la Torre Civica .

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 5,5 km

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A - Laboratorio Artigianale**

Il corpo A si compone di un capannone ad uso Laboratorio Artigianale come rappresentato nell'allegata Tavola 1( Cfr. Allegato 6) raffigurante la planimetria rilevata dello stato di fatto del Corpo A e del Magazzino (Corpo B) e del Garage (Corpo C) .

L'accesso al Laboratorio può avvenire sia dal fronte Sud ( Cfr. Allegato 7 - Foto 3) che dal fronte Est ( Cfr. Allegato 7 - Foto 4) , mediante delle porte scorrevoli realizzate in metallo e PVC , l'accesso può avvenire anche dall'adiacente Garage mediante apertura posta a Nord-Ovest del Laboratorio ( Cfr. Allegato 7 - Foto 5). Il Laboratorio presenta aperture finestrate lungo la parete Nord( Cfr. Allegato 7 - Foto 6) , la parete Est ( Cfr. Allegato 7 - Foto 4) e la parete Sud ( Cfr. Allegato 7 - Foto 3); dette aperture finestrate sono dotate di grate di metallo e di infissi realizzati in metallo.

Il Laboratorio è realizzato in struttura portante in acciaio ( pilastri e capriate), tamponature in blocchetti di cemento e copertura con pannelli di alluminio coibenti ( Cfr. Allegato 7 - Foto 7 e 8). Detto Laboratorio si presenta con un unico ambiente principale ( Cfr. Allegato 7 - Foto 9) la cui superficie utile interna è pari a circa 262,57 mq e la cui l'altezza utile interna sotto capriata è pari a circa 6,42 m. La pavimentazione del Laboratorio è realizzata in battuto di cemento. E' dotato di impianto elettrico con canaline a vista.

Allo spigolo Sud-Ovest del laboratorio è realizzato un soppalco( Cfr. Allegato 7 - Foto 10). Al disotto di detto soppalco ritroviamo un deposito( Cfr. Allegato 6), di superficie utile pari a circa 11,30 mq e di





## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 diXXXXX XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza alla data del pignoramento: Pomarico via XXXXX- Residenza attuale: Pomarico via XXXXX- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986 - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. XXXXX XXXXX, alla data del Pignoramento era coniugato in regime di separazione dei beni come riscontrabile dal Certificato Estratto di Matrimonio, presente in atti, rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Pomarico in data 16.01.2015. A far data dal 15.12.2022 il Sig. XXXXX risulta di stato civile libero per avvenuta separazione dal coniuge, come riscontrabile dal Certificato Estratto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Pomarico in data 23-01-2023( Cfr. Allegato 2 ).

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **288,08**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2000 e il 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,42 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone, non presentando ad una analisi visiva segni di cedimenti strutturali o di ammaloramenti delle strutture e delle finiture.



Foto n. 4







Foto n. 6



Foto n. 9

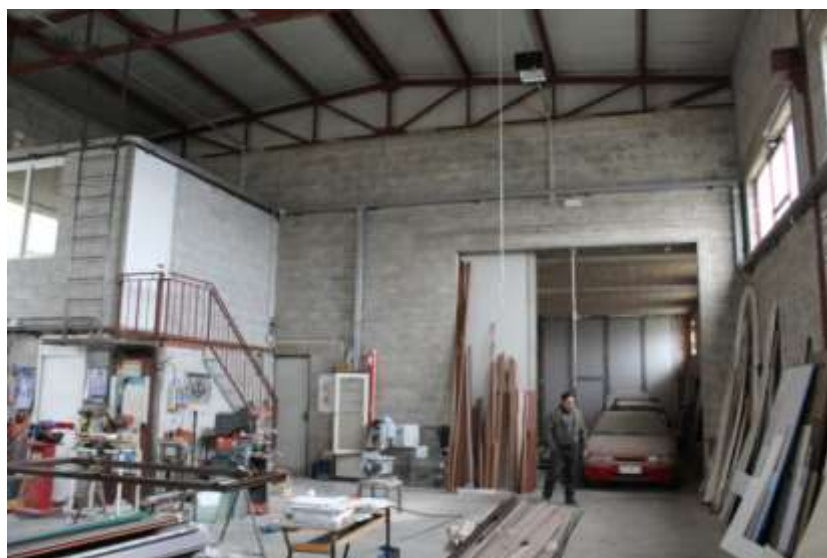


Foto n. 5





Foto n. 16

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

Copertura	tipologia: <b>Capriate</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Pannelli metallici coibentati</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi di cls vibrato</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>alluminio e PVC</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>Con canaline esterne</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
-----------	--





Fognatura	tipologia: <b>mistarete</b> di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**Millesimi di proprietà:** come per legge**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - Magazzino**

Il corpo B si compone di un Magazzino come rappresentato nell'allegata Tavola 1 ( Cfr. Allegato 6) raffigurante la planimetria rilevata dello stato di fatto del Magazzino (Corpo B) , del Capannone (Corpo A) e del Garage (Corpo C) .

Il Magazzino è edificato in adiacenza al fronte Ovest del Laboratorio, come rappresentato nell'allegata Tavola 1, nello specifico fra il Laboratorio e il Magazzino vi è un vuoto tecnico di circa 0,50 m di larghezza (Cfr. Allegato 7 - Foto 33 e 34) per il quale le strutture portanti del Magazzino e del Laboratorio sono fra loro separate. A detto Magazzino si può accedere sia dal fronte principale del Fabbricato , ovvero dal prospetto Ovest, mediante una apertura dotata di saracinesca metallica motorizzata (Cfr. Allegato 7 - Foto 18 e 19), sia dal lato Ovest del Laboratorio mediante una porta metallica (Cfr. Allegato 7 - Foto 20). Il Magazzino è realizzato in struttura portante pilastri e travi di calcestruzzo armato, strutture orizzontali costituite da solai in laterocemento e tamponature in laterizio intonacate. Il magazzino, pavimentato con mattonelle di gres di colore chiaro, presenta un ambiente unico principale di superficie utile pari a circa 61,22 mq e di altezza utile pari a circa 4,10 m (Cfr. Allegato 7 - Foto 21 e 22), presenta aperture finestrate lungo la parete Sud la parete Ovest e ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Al suo interno ritroviamo un Ripostiglio adibito a locale tecnico presentando un serbatoio per l'accumulo dell'acqua ( Cfr. Allegato 7 - Foto 32); sempre all'interno del magazzino ritroviamo una botola (Cfr. Allegato 7 - Foto 23) attraverso la quale, mediante una scala in metallo, si accede ad un deposito ad uso cantina sito al disotto del livello del pavimento (Cfr. Allegato 7 - Foto 24 e 25). Detto deposito presenta delle dimensioni di 3,51 m x 8,55 m ed una altezza utile interna pari a circa 2,60 m. Sempre nel magazzino ritroviamo lungo la parete nord un accesso all'adiacente Garage mediante una serranda metallica motorizzata (Cfr. Allegato 7 - Foto 26), ed un accesso (Cfr. Allegato 7 - Foto 27 e 28) alla scala esterna, mediante la quale scala si perviene all'abitazione posta al piano 1 e 2 costituente il Corpo D.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 diXXXXX XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,02**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2000 e il 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,10 m

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: Le condizioni generali dell'immobile sono buone, non presentando ad una analisi visiva segni di cedimenti strutturali o di ammaloramenti delle strutture e delle finiture.





Foto n. 21



Foto n. 22





Foto n. 25



Foto n.18



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

Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>Serranda Metallica</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interni</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** come per legge

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **C - Garage**

Il corpo C si compone di un Garage, come rappresentato nell'allegata Tavola 1 raffigurante la planimetria rilevata dello stato di fatto ( Cfr. Allegato 6) del Garage (Corpo C) del Magazzino (Corpo B) e del Capannone (Corpo A).

Dal fronte principale del Fabbricato mediante una porta in metallo e PVC si accede al Garage (Cfr. Allegato 7 - Foto 29), sito in adiacenza alla parete Ovest del Laboratorio ed alla parete Nord del Magazzino come meglio rappresentato nell'allegata Tavola 1 ( Cfr. Allegato 6). Detto Garage realizzato in struttura portante pilastri e travi di calcestruzzo armato, strutture orizzontali costituite da solai in laterocemento e tamponature in laterizio, si presenta allo stato rustico (Cfr. Allegato 7 - Foto 30 e 31) mancando di finiture ed impianti. Il Garage presenta una superficie utile interna pari a circa 53,72 mq, un'altezza utile interna pari a circa 4,10 m, tre aperture finestrate lungo la sua parete Nord ed una porta con affaccio sul prospetto Nord del fabbricato (Cfr. Allegato 7 - Foto 31). Da detto Garage si accede sia al Capannone ad uso Laboratorio Artigianale che al Magazzino.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 diXXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **58,75**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2000 e il 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,10 m

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: Le condizioni generali dell'immobile sono buone, non presentando ad una analisi visiva segni di cedimenti strutturali o di ammaloramenti delle strutture.



Foto n. 30



Foto n. 29

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>





**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: le pareti del Garage presentano intonaco solo all'esterno
Pavim. Interna	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante scorrevole</b> materiale: <b>alluminio e PVC</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

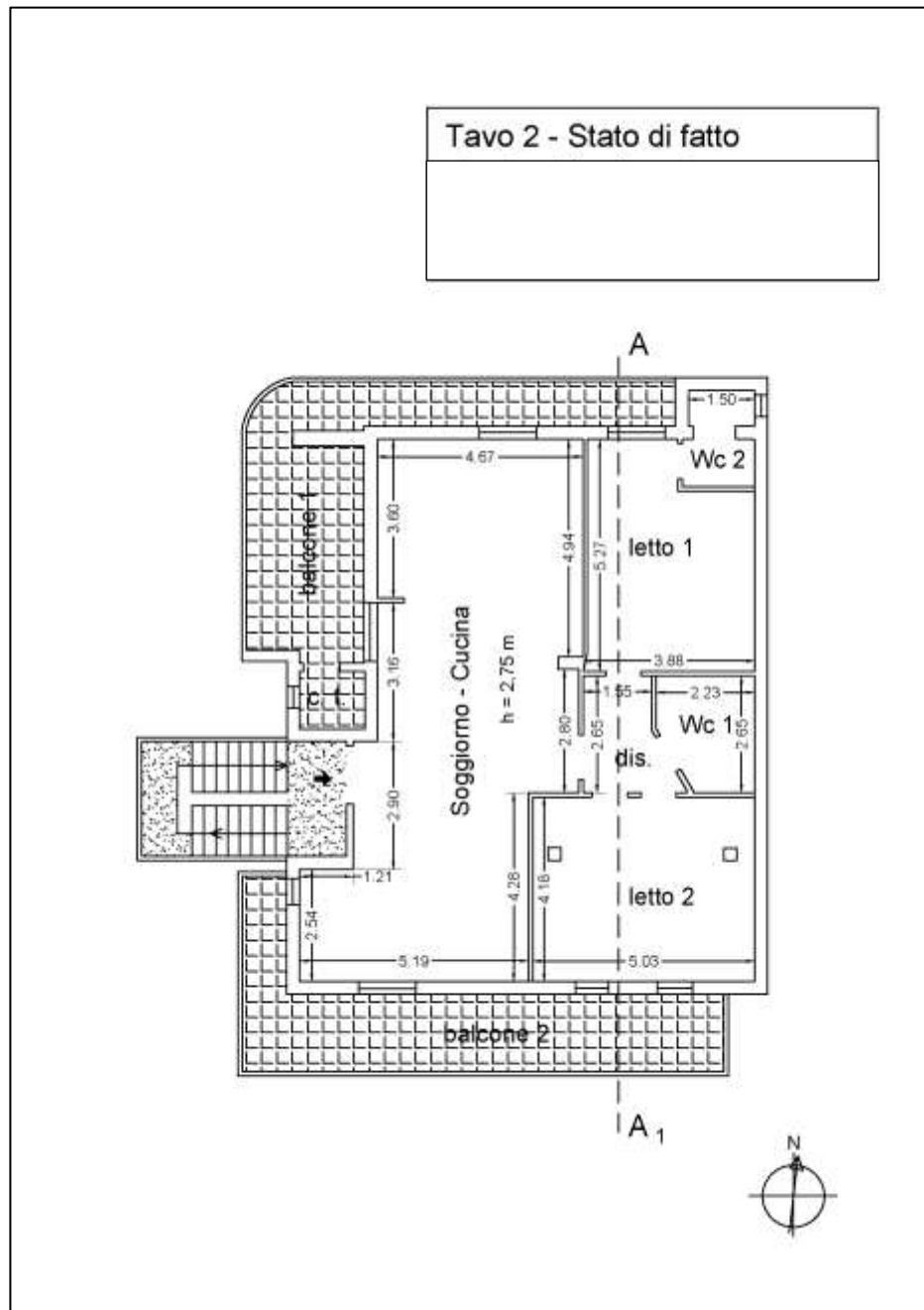
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Millesimi di proprietà:** come per legge**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **D - Abitazione e Soffitta**

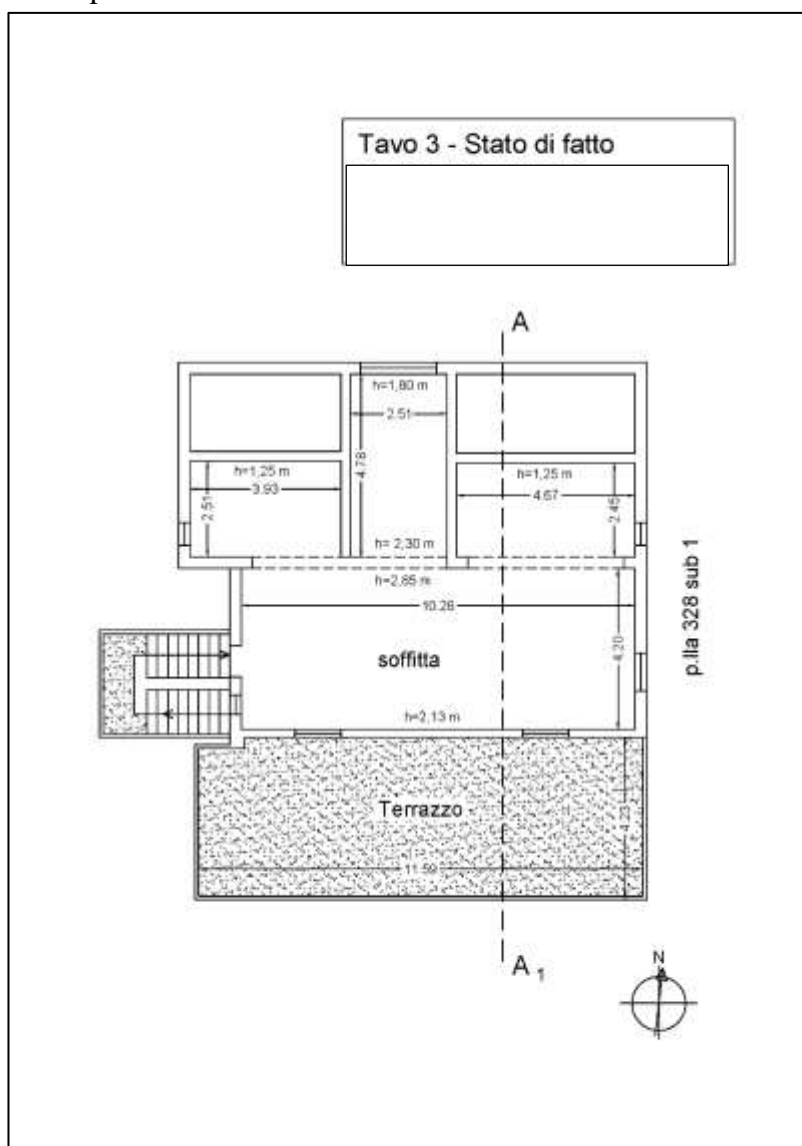
Il corpo D si compone di una Abitazione posta al piano primo, di una Soffitta ed un Terrazzo posti al piano secondo e di una scala esterna per l'accesso ai piani come rappresentato nell'allegata Tavola 2 (Cfr. Allegato 16) e Tavola 3 (Cfr. Allegato 17) raffiguranti lo stato di fatto rilevato. L'accesso all'Abitazione posta al piano primo ed alla Soffitta posta al piano secondo avviene mediante una scala esterna realizzata in c.a.. Detta scala si presenta allo stato rustico (Cfr. Allegato 7 - Foto 35, 36 e 37) priva di finiture.



L'Abitazione posta al piano primo, come rappresentato nell'allegata Tavola 2 (Cfr. Allegato 16), si compone di un Soggiorno-cucina, di un disimpegno, di due camere da letto e di due bagni, oltre che di due ampi balconi. L'ambiente soggiorno-cucina (Cfr. Allegato 7 - Foto 38, 39 e 40) ha una superficie utile pari a circa 57,71 mq ed è dotato di aperture finestrate lungo le pareti Nord, Sud ed Ovest ; da



detto ambiente soggiorno-cucina si accede ad un disimpegno (Cfr. Allegato 7 - Foto 41 e 42) di superficie utile pari a circa 4,68 mq e dal quale a sua volta si accede all'ambiente letto 1, all'ambiente Wc 1 ed all'ambiente letto 2. L'ambiente letto 1 (Cfr. Allegato 7 - Foto 43 e 44) ha una superficie utile interna pari a circa 17,94 mq, è dotato di apertura finestrata con affaccio sul balcone 1 e di un bagno indicato con WC 2 (Cfr. Allegato 7 - Foto 45 e 46) di superficie utile pari a circa 3,27mq. L'ambiente letto 2 (Cfr. Allegato 7 - Foto 49 e 50) ha una superficie utile interna pari a circa 20,84 mq e presenta due aperture finestrate con affaccio sul balcone 2. L'ambiente Wc 1 (Cfr. Allegato 7 - Foto 47 e 48) ha una superficie utile interna di circa 5,28 mq e presenta un rivestimento ed una pavimentazione in piastrelle di gres. L'abitazione è dotata anche di due ampi balconi; il balcone 1 (Cfr. Allegato 7 - Foto 51, 52 e 53) che corre lungo il prospetto Nord e ed il prospetto Ovest del Fabbricato, di superficie utile pari a circa 24,98 mq, al quale si accede sia dall'ambiente soggiorno-cucina che dall'ambiente letto 1, e dal quale si accede ad un locale tecnico indicato nelle planimetrie come C.T.; il balcone 2 (Cfr. Allegato 7 - Foto 54, 55 e 56) che corre lungo il prospetto Sud e ed il prospetto Ovest del Fabbricato, di superficie utile pari a circa 21,80 mq, al quale si accede sia dall'ambiente soggiorno che dall'ambiente letto 2. L'abitazione è dotata di pavimentazione in parquet, di infissi interni in legno tamburato, di infissi esterni in alluminio-legno e persiane in alluminio, di impianto idrico, di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento a pavimento. L'altezza utile interna dell'abitazione è di circa 2,75 m.



La Soffitta posta al piano secondo del fabbricato, come rappresentato nell'allegata Tavola 3 (Cfr.



Allegato 17), presenta un ambiente (Cfr. Allegato 7 - Foto 58, 59 e 60) di superficie utile interna pari a circa 43,17 mq con una altezza interna massima di 2,85 m ed una altezza minima di 2,13 m, dotato di un'apertura finestrata sul prospetto Est e due aperture finestrate mediante le quali si accede all'adiacente terrazzo; un ambiente (Cfr. Allegato 7 - Foto 61) di superficie utile interna pari a circa 12,00 mq con una altezza interna massima di 2,30 m ed una altezza minima pari a 1,80 m, dotato di un'apertura finestrata sul prospetto Nord; un ambiente (Cfr. Allegato 7 - Foto 62) di superficie utile interna pari a circa 9,86 mq con una altezza interna massima di 2,30 m e una altezza minima pari a 1,25 m, dotato di una apertura finestrata sul prospetto Ovest; ed un ambiente (Cfr. Allegato 7 - Foto 63) di superficie utile interna pari a circa 11,44 mq con una altezza interna massima di 2,30 m e una altezza minima pari a 1,25 m, dotato di una apertura finestrata sul prospetto Est. La soffitta è allo stato rustico mancante di pavimentazione, finiture e di impianti.

In adiacenza alla Soffitta è sito un terrazzo (Cfr. Allegato 7 - Foto 64 e 65), come rappresentato nell'allegata Tavola 3 (Cfr. Allegato 17), di superficie utile pari a 47,53 mq, al quale si perviene solo attraverso la Soffitta. Il terrazzo non presenta una pavimentazione presentando solo la guaina bituminosa di impermeabilizzazione, allo stesso modo del tetto del fabbricato (Cfr. Allegato 7 - Foto 66) dove manca il manto di copertura ( Tegole o quant'altro).

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 diXXXXX XXXXX- Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

- Stato Civile: Coniugato
- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
- Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **222,80**

E' posto al piano: Primo e Secondo

L'edificio è stato costruito nel: tra il 2000 e il 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 m

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: Le condizioni generali dell'immobile sono buone, non presentando ad una analisi visiva segni di cedimenti strutturali o di ammaloramenti delle strutture e delle finiture.





FOTO N. 38



FOTO N. 43





FOTO N. 49



FOTO N.60





FOTO N. 65

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a fald</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: manca il manto della copertura, ovvero sia il tetto che il terrazzo presentano solo la guaina bituminosa impermeabilizzante, mancando del rivestimento quale può essere quello realizzato con Tegole, pannelli ecc..
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio-legno</b> protezione: <b>persiana</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione



Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>senza maniglione antipánico</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>Impianto a pavimento</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2004
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto a pavimento
Stato impianto	nuovo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** come per legge**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

Descrizione: **Corte o resede [CO] di cui al punto E - Corte esterna ai fabbricati**

Il corpo D rappresenta la corte comune mediante la quale dalla pubblica strada si accede ai fabbricati. Detta corte si compone dell'area individuata dalle particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico.

La superficie totale di detta corte è pari a circa 215 mq, su di essa, e precisamente sul fronte strada, è realizzata una recinzione mediante un muretto rivestito in pietra e dotato di ringhiera metallica. Detta recinzione è dotata di tre cancelli, uno per l'accesso all'abitazione, uno per l'accesso al Garage ed uno per l'accesso al Magazzino ( Cfr. Allegato 7 - Foto 67 e 68). Nella parte antistante il fronte principale dell'abitazione la corte presenta una pavimentazione realizzata in pietra, mentre la restante parte presenta una pavimentazione in battuto di cemento ( Cfr. Allegato 7 - Foto 69, 70 e 71).

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXX XXXXX- Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari:

Nessuno





Superficie complessiva di circa mq **215,00**

E' posto al piano: terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono buone



Foto n. 68



Foto n. 67





Foto n. 69



Foto n. 70



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

Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: in parte
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle in pietra</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: parte antistante il fabbricato

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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** come per legge**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato



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



**Identificativo corpo: A - Laboratorio Artigianale.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

Note: Il compendio immobiliare staggito si compone di un capannone ad uso Laboratorio artigianale, un Magazzino, un Garage, una Abitazione, una Soffitta ed una corte esterna ai fabbricati. Il Corpo A è costituito da un capannone ad uso Laboratorio Artigianale.

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

**1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza alla data del pignoramento: Pomarico via XXXXX- Residenza attuale: Pomarico via XXXXX- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986 - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. XXXXX XXXXX, alla data del Pignoramento era coniugato in regime di separazione dei beni come riscontrabile dal Certificato Estratto di Matrimonio, presente in atti, rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Pomarico in data 16.01.2015. A far data dal 15.12.2022 il Sig. XXXXX risulta di stato civile libero per avvenuta separazione dal coniuge, come riscontrabile dal Certificato Estratto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Pomarico in data 23-01-2023 ( Cfr. Allegato 2 ).

Eventuali comproprietari:Nessuno

Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena



proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico, nelle more del procedimento dette particelle sono oggetto di frazionamento ed hanno generato l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati fra i quali vi è quello costituente il corpo A del presente lotto ovvero il Laboratorio Artigianale censito con la particella XXXXX sub 1.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX, Proprietà 1000/1000 foglio 1, particella XXXXX, subalterno 1,

indirizzo XXXXXsnc, piano T

comune Pomarico, categoria C/3, classe 1, consistenza 400, superficie 435, rendita € Euro 1.094,89

Derivante da: COSTITUZIONE del 11/07/2016 Pratica n. MT0064458 in atti dal 12/07/2016 COSTITUZIONE (n. 424.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella XXXXX sub 1 confina a Nord con la particella XXXXX, a Est con le particelle XXXXX e XXXXX, a Sud con la particella XXXXX ed a Ovest con le particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 4). Inoltre parte della particella XXXXX sub 1 confina superiormente con la particella XXXXX sub 2.

Note: Si precisa che la particella XXXXX deriva dalle particelle XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 3), per frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 14/03/2016 Pratica n. MT0021202 in atti dal 14/03/2016 presentato il 14/03/2016 (n. 21202.2/2016)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si vi è corrispondenza.

Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle verifiche eseguite è risultata una difformità planimetrica, ovvero l'area di sedime del Capannone costituente il lotto A ricade al di fuori dell'area indicata dalla particella XXXXX come rappresentato nell'allegata Tavola 11 ( Cfr. Allegato 10). Si precisa che la particella XXXXX si è originata dalla fusione delle particelle XXXXX e XXXXX. Le ulteriori verifiche eseguite hanno riscontrato una anomalia nel frazionamento del 1994, col quale erano state create le particelle XXXXX e XXXXX come riscontrabile nella Tavola 12 ( Cfr. Allegato 11), infatti in detta Tavola 12 è stato sovrapposto il file DAT ( ovvero il rilievo ) eseguito per il frazionamento del 1991 al rilievo del frazionamento del 1994; da detta sovrapposizione si evince come lo spigolo nord ovest delle predette particelle fuoriesce dalla sagoma delle originarie particelle 108 e 109. In conclusione, attualmente l'area di sedime del fabbricato ricade oltre che sulla particella XXXXX anche sulle particelle XXXXX, XXXXX e 283 in difformità dal Titolo Edilizio abilitante e dalla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Rettifica tipo mappale

Descrizione delle opere da sanare: Rilievo e rettifica dell'inserimento in mappa della particella XXXXX, e delle particelle XXXXX e XXXXX che individuano la corte comune del fabbricato la quale costituisce il corpo E del presente rapporto di valutazione. In detta rettifica si dovrà tener conto della planimetria allegata all'atto di compravendita, cioè alla Convenzione con la quale il Comune di Pomarico ha ceduto l'area al Sig. XXXXX ( Cfr. Allegato 1), la quale differisce sia dall'attuale planimetria catastale



che dallo stato di fatto.

Oneri per approvazione tipo mappale : € 65,00

Spese tecniche: € 2.000,00

Oneri per richiesta Mappale: € 44,00

oneri per procedura DOCFA: € 50,00

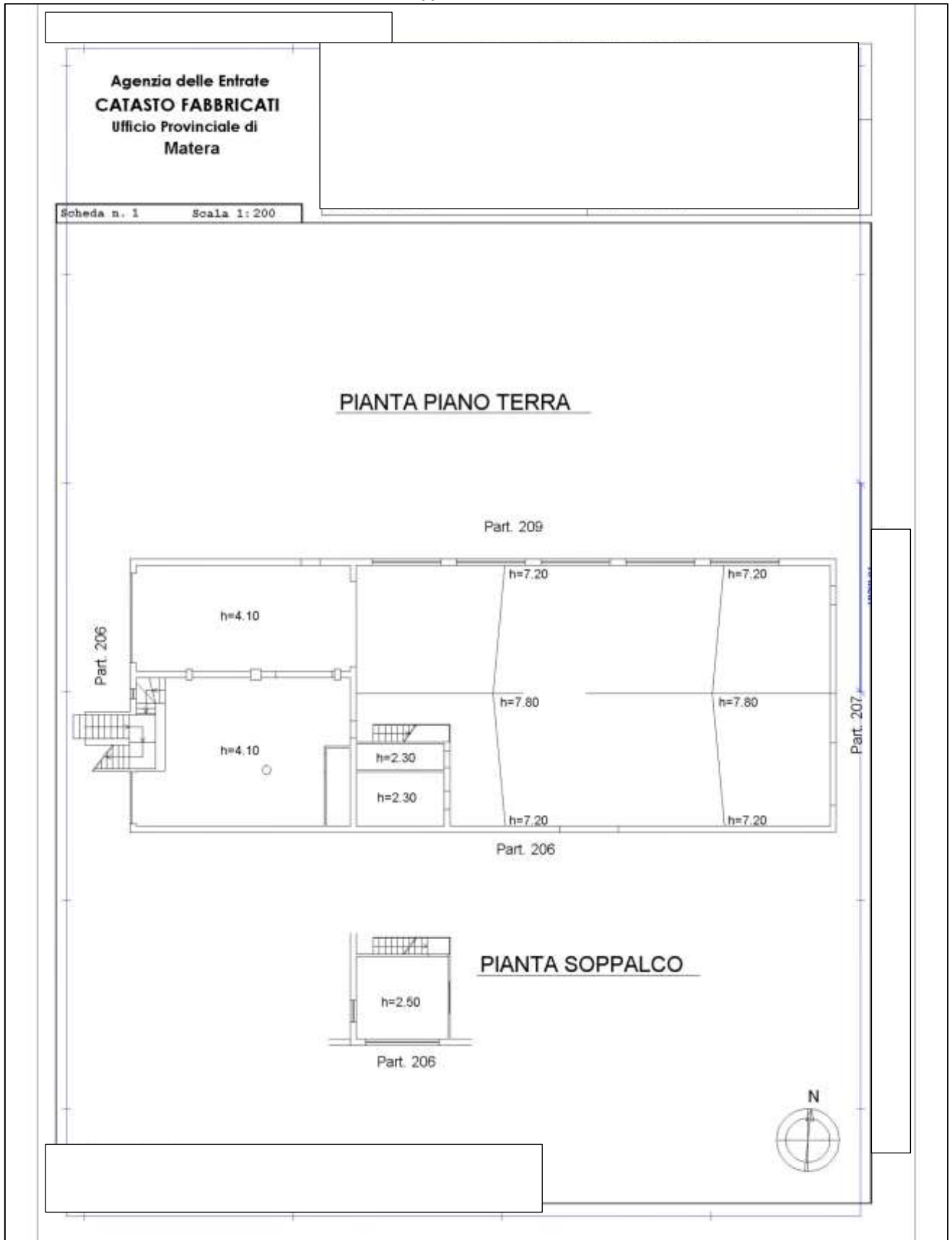
Oneri Totali: € **2.159,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Alla data del pignoramento i fabbricati insistenti sulle particelle XXXXX e XXXXX non erano censiti nel Catasto del Comune di Pomarico, successivamente il Geom. Porcari, nella sua qualità di precedente C.T.U. nel presente procedimento di E.I., ha provveduto ad eseguire l'accatastamento dei suddetti fabbricati, fra i quali anche il Capannone ad uso laboratorio costituente il corpo A del presente rapporto di valutazione. Detto Capannone è censito con la Particella XXXXX sub 1, la quale particella XXXXX sub 1 individua anche il Magazzino ( Corpo B) ed il Garage (Corpo C). Poiché il capannone ad uso laboratorio ricade al difuori dell'area di sedime della Particella XXXXX, evidenziandosi un abuso edilizio per il quale sarà necessario adattare le dimensioni del Capannone ad uso laboratorio mediante demolizione della parte eccedente l'area di proprietà, successivamente, sarà necessario procedere con una verifica dei nuovi confini e con una rettifica del tipo mappale e delle planimetrie; tale verifica e rettifica coinvolgerà chiaramente anche la corte costituente il corpo E.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si vi è corrispondenza.

Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.





*Planimetria Catastale del Capannone, del Magazzino e del Garage*



**Identificativo corpo: B - Magazzino.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in c.da Manfredara - Zona P.I.P.**

Note: Il compendio immobiliare staggito si compone di un capannone ad uso Laboratorio artigianale, un Magazzino, un Garage, una Abitazione, una Soffitta ed una corte esterna ai fabbricati. Il Corpo B è costituito dal Magazzino.

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

Cod. Fiscale: XXXXX

- Stato Civile: Coniugato

- Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico, nelle more del procedimento dette particelle sono state oggetto di frazionamento ed hanno generato l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati fra i quali vi è quello costituente il corpo B del presente lotto ovvero il Magazzino censito con la particella XXXXX sub 1.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX

Proprietà 1000/1000

foglio 1, particella XXXXX, subalterno 1

indirizzo XXXXXsnc, piano T

comune Pomarico, categoria C/3, classe 1, consistenza 400, superficie 435, rendita € Euro 1.094,89

**Derivante da:** COSTITUZIONE del 11/07/2016 Pratica n. MT0064458 in atti dal 12/07/2016 COSTITUZIONE (n. 424.1/2016)

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** come per legge

**Confini:** La particella XXXXX sub 1 confina a Nord con la particella XXXXX, a Est con le particelle XXXXX e XXXXX, a Sud con la particella XXXXX ed a Ovest con le particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 4). Inoltre parte della particella XXXXX sub 1 confina superiormente con la particella XXXXX sub 2.

Note: Si precisa che la particella XXXXX deriva dalle particelle XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 3), per frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 14/03/2016 Pratica n. MT0021202 in atti dal 14/03/2016 presentato il 14/03/2016 (n. 21202.2/2016)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Alla data del pignoramento i fabbricati





insistenti sulle particelle XXXXX e XXXXX non erano censiti nel Catasto del Comune di Pomarico, successivamente il Geom. Porcari, nella sua qualità di precedente C.T.U. nel presente procedimento di E.I., ha provveduto ad eseguire l'accatastamento dei suddetti fabbricati. La Particella XXXXX, originata dalla fusione delle due particelle XXXXX e XXXXX, individua l'area di sedime dei fabbricati fra i quali anche il Magazzino costituente il Corpo B.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

### **Identificativo corpo: C - Garage.**

#### **Garage o autorimessa [G] sito in c.da Manfredara - Zona P.I.P.**

Note: Il compendio immobiliare staggito si compone di un capannone ad uso Laboratorio artigianale, un Magazzino, un Garage, una Abitazione, una Soffitta ed una corte esterna ai fabbricati. Il Corpo C è costituito dal Garage.

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

##### **1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico, nelle more del procedimento dette particelle sono oggetto di frazionamento ed hanno generato l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati fra i quali vi è quello costituente il corpo C del presente lotto ovvero il Garage censito con la particella XXXXX sub 1.

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

Intestazione: XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX, Proprietà 1000/1000 foglio 1, particella XXXXX, subalterno 1

indirizzo XXXXXsnc, piano T

comune Pomarico, categoria C/3, classe 1, consistenza 400, superficie 435, rendita € Euro 1.094,89

Derivante da: COSTITUZIONE del 11/07/2016 Pratica n. MT0064458 in atti dal 12/07/2016 COSTITUZIONE (n. 424.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella XXXXX sub 1 confina a Nord con la particella XXXXX, a Est con le particelle XXXXX e XXXXX, a Sud con la particella XXXXX ed a Ovest con le particelle XXXXX, XXXXX



e XXXXX ( Cfr. Allegato 4). Inoltre parte della particella XXXXX sub 1 confina superiormente con la particella XXXXX sub 2.

Note: Si precisa che la particella XXXXX deriva dalle particelle XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 3), per frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 14/03/2016 Pratica n. MT0021202 in atti dal 14/03/2016 presentato il 14/03/2016 (n. 21202.2/2016)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si vi è corrispondenza.

Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Alla data del pignoramento i fabbricati insistenti sulle particelle XXXXX e XXXXX non erano censiti nel Catasto del Comune di Pomarico, successivamente il Geom. Porcari, nella sua qualità di precedente C.T.U. nel presente procedimento di E.I., ha provveduto ad eseguire l'accatastamento dei suddetti fabbricati. La Particella XXXXX, originata dalla fusione delle due particelle XXXXX e XXXXX, individua i fabbricati fra i quali vi è il garage costituente il corpo c.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

**Identificativo corpo: D - Abitazione e Soffitta.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in c.da Manfredara - Zona P.I.P.**

Note: Il compendio immobiliare staggito si compone di un capannone ad uso Laboratorio artigianale, un Magazzino, un Garage, una Abitazione, una Soffitta ed una corte esterna ai fabbricati. Il Corpo D è costituito da una Abitazione posta al piano primo, da una Soffitta ed un Terrazzo posti al piano secondo e dalla relativa scala esterna di accesso.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di



Pomarico, nelle more del procedimento dette particelle sono oggetto di frazionamento ed hanno generato l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati fra i quali vi è quello costituente il corpo D del presente lotto ovvero l'Abitazione censita con la particella XXXXX sub 2, la soffitta censita con la particella XXXXX sub 3 e la scala di accesso esterna censita con la particella XXXXX sub 4.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX, Proprietà 1000/1000 foglio 1, particella XXXXX, subalterno 2

indirizzo XXXXXsnc, scala A, piano 1

comune Pomarico, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 135, rendita € 115,69 €

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2017 Pratica n. MT0056017 in atti dal 12/07/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11684.1/2017)

- VARIAZIONE del 15/05/2017 Pratica n. MT0033738 in atti dal 15/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 8705.1/2017)

- COSTITUZIONE del 11/07/2016 Pratica n. MT0064458 in atti dal 12/07/2016 COSTITUZIONE (n. 424.1/2016)

- COSTITUZIONE del 14/03/2016 Pratica n. MT0021205 in atti dal 14/03/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MT0021202 DEL 14/03/2016 (n. 21202.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella XXXXX sub 2 confina a Nord con la particella XXXXX, a Est con la particella XXXXX sub 1, a Sud con la particella XXXXX ed a Ovest con le particelle XXXXX sub4, XXXXX, XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 4). Inoltre confina superiormente con la particella XXXXX sub 3 e inferiormente con la particella XXXXX sub 1.

Note: Si precisa che la particella XXXXX deriva dalle particelle XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 3), per frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 14/03/2016 Pratica n. MT0021202 in atti dal 14/03/2016 presentato il 14/03/2016 (n. 21202.2/2016).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX, Proprietà 1000/1000 foglio 1, particella XXXXX, subalterno 3

indirizzo XXXXXsnc, scala A, piano 2

comune Pomarico, categoria F/3

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 11/07/2016 Pratica n. MT0064458 in atti dal 12/07/2016 COSTITUZIONE (n. 424.1/2016)

- COSTITUZIONE del 14/03/2016 Pratica n. MT0021205 in atti dal 14/03/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MT0021202 DEL 14/03/2016 (n. 21202.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella XXXXX sub 3 confina a Nord con la particella XXXXX, a Est con la particella XXXXX sub 1, a Sud con la particella XXXXX ed a Ovest con le particelle XXXXX sub4, XXXXX, XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 4). Inoltre confina inferiormente con la particella XXXXX sub 2.



Note: Si precisa che la particella XXXXX deriva dalle particelle XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 3), per frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 14/03/2016 Pratica n. MT0021202 in atti dal 14/03/2016 presentato il 14/03/2016 (n. 21202.2/2016). Si precisa inoltre che con la particella XXXXX sub 3 è censita la soffitta sita al piano II del fabbricato che si presenta allo stato rustico priva di finiture quali pavimentazione, intonaci, impianti ecc..

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX, Proprietà 1000/1000 foglio 1, particella XXXXX, subalterno 4  
indirizzo XXXXXsnc, piano T-1-2,  
comune Pomarico, categoria F/6

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 11/07/2016 Pratica n. MT0064458 in atti dal 12/07/2016 COSTITUZIONE (n. 424.1/2016)
- COSTITUZIONE del 14/03/2016 Pratica n. MT0021205 in atti dal 14/03/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MT0021202 DEL 14/03/2016 (n. 21202.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella XXXXX sub 4 confina a Nord con la particella XXXXX, a Est con la particella XXXXX sub 1 e Sub 2, a Sud con la particella XXXXX ed a Ovest con le particelle, XXXXX, XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 4).

Note: Si precisa che la particella XXXXX deriva dalle particelle XXXXX e XXXXX ( Cfr. Allegato 3), per frazionamento eseguito con Tipo Mappale del 14/03/2016 Pratica n. MT0021202 in atti dal 14/03/2016 presentato il 14/03/2016 (n. 21202.2/2016). Si precisa inoltre che con la particella XXXXX sub 4 è censita la scala che dal piano terra consente l'accesso ai piani primo e secondo del fabbricato.

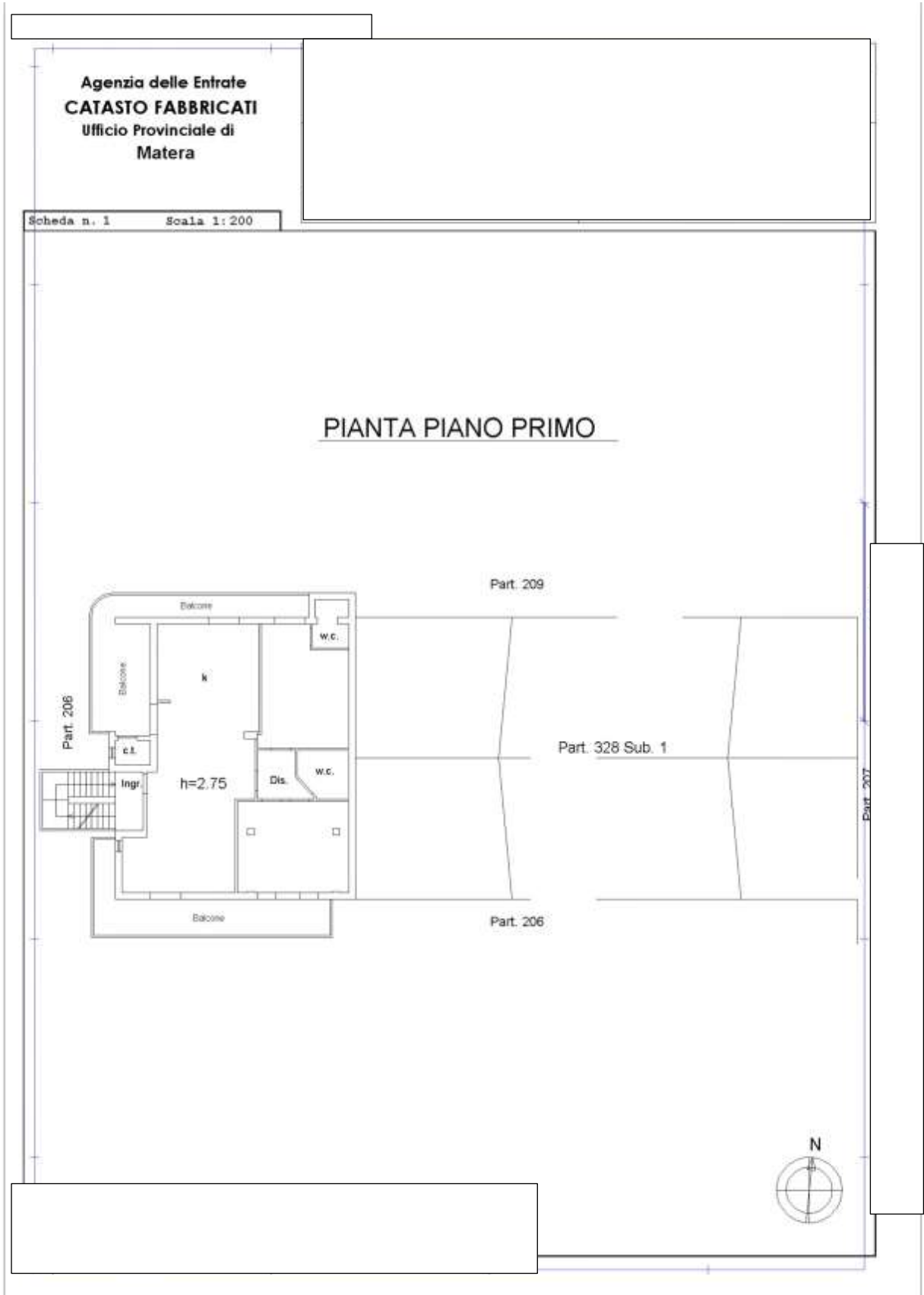
**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Alla data del pignoramento i fabbricati insistenti sulle particelle XXXXX e XXXXX non erano censiti nel Catasto del Comune di Pomarico, successivamente il Geom. Porcari, nella sua qualità di precedente C.T.U. nel presente procedimento di E.I., ha provveduto ad eseguire l'accatastamento dei suddetti fabbricati, fra i quali anche l'Abitazione posta al primo piano, la soffitta ed il terrazzo posti al piano secondo e la scala esterna che dal piano terra consente l'accesso ai predetti, tutti costituenti il corpo D del presente rapporto di valutazione. Nello specifico l'Abitazione è censita con la Particella XXXXX sub 2, la Soffitta è censita con la particella XXXXX sub 3 e la scala esterna è censita con la particella XXXXX sub 4, il tutto come meglio rappresentato nell'allegato Elaborato Planimetrico ( Cfr. Allegato 14).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub



4.



## **Identificativo corpo: E - Corte esterna ai fabbricati.**

### **Corte o resede [CO] sito in c.da Manfredara - Zona P.I.P.**

Note: Il compendio immobiliare staggito si compone di un capannone ad uso Laboratorio artigianale, un Magazzino, un Garage, una Abitazione, una Soffitta ed una corte esterna ai fabbricati. Il Corpo E è costituito dalla corte esterna mediante la quale si accede ai fabbricati.

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

**1/1 di XXXXX XXXXX- Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: XXXXX

- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari:

Nessuno

A riguardo si precisa che nell'atto di Pignoramento è stata pignorata la "Piena proprietà superficaria dei terreni...", mentre nell'atto di acquisto del 1995 (ovvero nella Convenzione di cui all'Allegato 1) il comune di Pomarico cedeva al Sig. XXXXX XXXXX i terreni (individuati dalle particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Catasto terreni del comune di Pomarico) in diritto di superficie e che la durata di detta concessione veniva fissata in 99 anni a partire dalla data di stipula della concessione ovvero dalla data del 7 agosto 1995 ( Cfr. Art. 1 e Art. 4 dell'Allegato 1).

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

1. XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX - Oneri 99 utilista per la superficie per 99 anni.

2. COMUNE DI POMARICO - Proprietà per l'area

sezione censuaria Pomarico, foglio 1, particella XXXXX, qualità Pascolo Arb., classe 2, superficie catastale 0.00.85, reddito dominicale: € 0,07 €, reddito agrario: € 0,07 €

Derivante da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/1995 in atti dal 11/10/1995 (n. 2791.2/1995)

- FRAZIONAMENTO del 20/10/1994 in atti dal 20/10/1994 (n.1256.1/1994)

- FRAZIONAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 22/07/1991 ANGELOTTI M. (n. 419.1/1991)

- FRAZIONAMENTO del 21/12/1971 in atti dal 01/09/1978 (n. 578)

- Impianto meccanografico del 01/04/1971

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella confina a Nord-Ovest con le particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX, a Nord Est con la particella 283, a Sud con la particella 263 ed ad Ovest con la pubblica strada (Cfr. Allegato 4)

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

1. XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX - Oneri 99 utilista per la superficie per 99 anni.

2. COMUNE DI POMARICO - Proprietà per l'area

sezione censuaria Pomarico, foglio 1, particella XXXXX, qualità Pascolo Arb., classe 2, superficie catastale 0.00.07, reddito dominicale: € 0,01 €, reddito agrario: € 0,01 €

Derivante da:



- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/1995 in atti dal 11/10/1995 (n. 2791.2/1995) - FRAZIONAMENTO del 20/10/1994 in atti dal 20/10/1994 (n.1256.1/1994)
- FRAZIONAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 22/07/1991 ANGELOTTI M. (n. 419.1/1991)
- FRAZIONAMENTO del 21/12/1971 in atti dal 01/09/1978 (n. 578)
- Impianto meccanografico del 01/04/1971

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella confina a Nord con la particella XXXXX, a Sud ed a Est con la particella XXXXX ed a Ovest con la pubblica strada (Cfr. Allegato 4)

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

1. XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX - Oneri 99 utilista per la superficie per 99 anni.
2. COMUNE DI POMARICO - Proprietà per l'area  
sezione censuaria Pomarico, foglio 1, particella XXXXX, qualità Pascolo Arb., classe 2, superficie catastale 0.01.23, reddito dominicale: € 0,10 €, reddito agrario: € 0,10 €

Derivante da:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/1995 in atti dal 11/10/1995 (n. 2791.2/1995)
- FRAZIONAMENTO del 20/10/1994 in atti dal 20/10/1994 (n.1256.1/1994)
- FRAZIONAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 22/07/1991 ANGELOTTI M. (n. 419.1/1991)
- FRAZIONAMENTO del 21/12/1971 in atti dal 01/09/1978 (n. 578)
- Impianto meccanografico del 01/04/1971

Millesimi di proprietà di parti comuni: come per legge

Confini: La particella confina a Nord con le particelle 275 e 276, ad Est con la particella 283, a Sud con le particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX, ed a Ovest con la pubblica strada (Cfr. Allegato 4)

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Si vi è corrispondenza.

Informazioni in merito alla conformità catastale: L'irregolarità catastale descritta per il Capannone, ovvero per il lotto A, coinvolge anche la corte esterna del fabbricato ovvero il lotto E, la quale per tanto presenta un'irregolarità dovuta dallo sconfinamento del capannone che coinvolge le particelle XXXXX e XXXXX. I costi occorrenti per sanare detta irregolarità sono stati computati nel corpo A.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Si vi è corrispondenza.







RSDI Regione Basilicata - immagine satellitare con sovrapposizione confini particelle catastali

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

### CORPO: A - LABORATORIO ARTIGIANALE

#### Dati catastali:

XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX

Proprietà 1000/1000, foglio 1, particella XXXXX, subalterno 1

indirizzo XXXXXsnc, piano T

comune Pomarico, categoria C/3, classe 1, consistenza 400, superficie 435, rendita € Euro 1.094,89

#### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Si vi è corrispondenza.

Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico, nelle more del procedimento dette particelle sono oggetto di frazionamento ed hanno generato l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati fra i quali vi è quello costituente il corpo A del presente lotto ovvero il Laboratorio Artigianale censito con la particella XXXXX sub 1.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Si vi è corrispondenza.

Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto



Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

**Conformità catastale:** ALTRO. Alla data del pignoramento i fabbricati insistenti sulle particelle XXXXX e XXXXX non erano censiti nel Catasto del Comune di Pomarico, successivamente il Geom. Porcari, nella sua qualità di precedente C.T.U. nel presente procedimento di E.I., ha provveduto ad eseguire l'accatastamento dei suddetti fabbricati, fra i quali anche il Capannone ad uso laboratorio costituente il corpo A del presente rapporto di valutazione. Detto Capannone è censito con la Particella XXXXX sub 1, la quale particella XXXXX sub 1 individua anche il Magazzino (Corpo B) ed il Garage (Corpo C). Poiché il capannone ad uso laboratorio ricade al di fuori dell'area di sedime della Particella XXXXX, evidenziandosi un abuso edilizio per il quale sarà necessario adattare le dimensioni del Capannone ad uso laboratorio mediante demolizione della parte eccedente l'area di proprietà, successivamente, sarà necessario procedere con una verifica dei nuovi confini e con una rettifica del tipo mappale e delle planimetrie; tale verifica e rettifica coinvolgerà chiaramente anche la corte costituente il corpo E.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Allo stato attuale non sussiste conformità ne Urbanistica ne Edilizia poiché parte del Capannone ricade su suolo demaniale e poiché al suo interno è stato realizzato un soppalco non previsto dal titolo edilizio. Al fine di sanare l'abuso bisognerebbe procedere alla demolizione di detta parte di fabbricato edificato difformemente dal titolo edilizio ed alla relativa ricostruzione secondo i precisi confini del lotto edificabile; e successivamente presentare un permesso di costruire in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, consapevoli del fatto che il rilascio del richiesto permesso è soggetto alla verifica della doppia conformità Urbanistica ed alla Verifica Statica del Fabbricato, e che per tanto stante il vigente quadro normativo di riferimento, circa la Sanabilità degli abusi, e lo stato di fatto degli immobili staggiati non si può essere certi dell'esito dell'eventuale pratica di Accertamento di Conformità fino al reale rilascio del permesso in sanatoria.

**Conformità urbanistica:** NON si dichiara la conformità urbanistica. Allo stato attuale non sussiste conformità ne Urbanistica ne Edilizia poiché parte del Capannone ricade su suolo demaniale e poiché al suo interno è stato realizzato un soppalco non previsto dal titolo edilizio. Al fine di sanare l'abuso bisognerebbe procedere alla demolizione di detta parte di fabbricato edificato difformemente dal titolo edilizio ed alla relativa ricostruzione secondo i precisi confini del lotto edificabile; e successivamente presentare un permesso di costruire in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, consapevoli del fatto che il rilascio del richiesto permesso è soggetto alla verifica della doppia conformità Urbanistica ed alla Verifica Statica del Fabbricato, e che per tanto, stante il vigente quadro normativo di riferimento circa la Sanabilità degli abusi e lo stato di fatto degli immobili staggiati, non si può essere certi dell'esito dell'eventuale pratica di Accertamento di Conformità fino al reale rilascio del permesso in sanatoria.

## CORPO: B - MAGAZZINO

### Dati catastali:

XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX

Proprietà 1000/1000, foglio 1, particella XXXXX, subalterno 1

indirizzo XXXXXsnc, piano T

comune Pomarico, categoria C/3, classe 1, consistenza 400, superficie 435, rendita € Euro 1.094,89



**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico, nelle more del procedimento dette particelle sono state oggetto di frazionamento ed hanno generato l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati fra i quali vi è quello costituente il corpo B del presente lotto ovvero il Magazzino censito con la particella XXXXX sub 1.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. Alla data del pignoramento i fabbricati insistenti sulle particelle XXXXX e XXXXX non erano censiti nel Catasto del Comune di Pomarico, successivamente il Geom. Porcari, nella sua qualità di precedente C.T.U. nel presente procedimento di E.I., ha provveduto ad eseguire l'accatastamento dei suddetti fabbricati. La Particella XXXXX, originata dalla fusione delle due particelle XXXXX e XXXXX, individua l'area di sedime dei fabbricati fra i quali anche il Magazzino costituente il Corpo B.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Allo stato attuale non sussiste conformità ne Urbanistica ne Edilizia poiché il Magazzino è stato realizzato difformemente rispetto al Titolo Edilizio. Al fine di sanare l'abuso bisognerebbe presentare un permesso di costruire in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, consapevoli del fatto che il rilascio del richiesto permesso è soggetto alla verifica della doppia conformità Urbanistica ed alla Verifica Statica del Fabbricato, e che per tanto, stante il vigente quadro normativo di riferimento circa la Sanabilità degli abusi e lo stato di fatto degli immobili staggiti, non si può essere certi dell'esito dell'eventuale pratica di Accertamento di Conformità fino al reale rilascio del permesso in sanatoria.

**Conformità urbanistica:** NON si dichiara la conformità urbanistica. Allo stato attuale non sussiste conformità ne Urbanistica ne Edilizia poiché il Magazzino è stato realizzato difformemente rispetto al Titolo Edilizio. Al fine di sanare l'abuso bisognerebbe presentare un permesso di costruire in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, consapevoli del fatto che il rilascio del richiesto permesso è soggetto alla verifica della doppia conformità Urbanistica ed alla Verifica Statica del Fabbricato, e che per tanto, stante il vigente quadro normativo di riferimento circa la Sanabilità degli abusi e lo stato di fatto degli immobili staggiti, non si può essere certi dell'esito dell'eventuale pratica di Accertamento di Conformità fino al reale rilascio del permesso in sanatoria.

**CORPO: C - GARAGE****Dati catastali:**

XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX,

Proprietà 1000/1000, foglio 1, particella XXXXX, subalterno 1,

indirizzo XXXXXsnc, piano T,

comune Pomarico, categoria C/3, classe 1, consistenza 400, superficie 435, rendita € Euro 1.094,89

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico, nelle more del procedimento dette particelle sono oggetto di frazionamento ed hanno generato l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati fra i quali vi è quello costituente il corpo C del presente lotto ovvero il Garage censito con la particella XXXXX sub 1.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. Alla data del pignoramento i fabbricati insistenti sulle particelle XXXXX e XXXXX non erano censiti nel Catasto del Comune di Pomarico, successivamente il Geom. Porcari, nella sua qualità di precedente C.T.U. nel presente procedimento di E.I., ha provveduto ad eseguire l'accatastamento dei suddetti fabbricati. La Particella XXXXX, originata dalla fusione delle due particelle XXXXX e XXXXX, individua i fabbricati fra i quali vi è il garage costituente il corpo c.

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

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

**CORPO: D - ABITAZIONE E SOFFITTA**

**Dati catastali:**

XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX, XXXXX,

Proprietà 1000/1000, foglio 1, particella XXXXX, subalterno 2,

indirizzo XXXXXsnc, scala A, piano 1,

comune Pomarico, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 135, rendita € 115,69 €

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico, nelle more del procedimento dette particelle sono oggetto di frazionamento ed hanno generato l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati fra i quali vi è quello



costituente il corpo D del presente lotto ovvero l'Abitazione censita con la particella XXXXX sub 2, la soffitta censita con la particella XXXXX sub 3 e la scala di accesso esterna censita con la particella XXXXX sub 4.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Si vi è corrispondenza. Si precisa che nell'atto di pignoramento è stato indicato il diritto di piena proprietà del terreno identificato alle particelle XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Comune di Pomarico dal cui frazionamento deriva l'attuale particella XXXXX su cui sono edificati i fabbricati censiti in catasto Urbano del comune di Pomarico con le particelle XXXXX sub 1, XXXXX sub 2, XXXXX sub 3 e XXXXX sub 4.

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. Alla data del pignoramento i fabbricati insistenti sulle particelle XXXXX e XXXXX non erano censiti nel Catasto del Comune di Pomarico, successivamente il Geom. Porcari, nella sua qualità di precedente C.T.U. nel presente procedimento di E.I., ha provveduto ad eseguire l'accatastamento dei suddetti fabbricati, fra i quali anche l'Abitazione posta al primo piano, la soffitta ed il terrazzo posti al piano secondo e la scala esterna che dal piano terra consente l'accesso ai predetti, tutti costituenti il corpo D del presente rapporto di valutazione. Nello specifico l'Abitazione è censita con la Particella XXXXX sub 2, la Soffitta è censita con la particella XXXXX sub 3 e la scala esterna è censita con la particella XXXXX sub 4, il tutto come meglio rappresentato nell'allegato Elaborato Planimetrico ( Cfr. Allegato 14).

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Allo stato attuale non sussiste conformità ne Urbanistica ne Edilizia poiché è stata realizzata una soffitta non prevista nel titolo edilizio abilitante e perché l'abitazione presenta difformità nella realizzazione dei balconi. Al fine di sanare l'abuso bisognerebbe procedere alla demolizione di detta soffitta ed alla relativa ricostruzione del tetto secondo i grafici di progetto approvati con il titolo edilizio abilitante; e, successivamente, presentare un permesso di costruire in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, consapevoli del fatto che il rilascio del richiesto permesso è soggetto alla verifica della doppia conformità Urbanistica ed alla Verifica Statica del Fabbricato, e che per tanto, stante il vigente quadro normativo di riferimento circa la Sanabilità degli abusi e lo stato di fatto degli immobili staggiati, non si può essere certi dell'esito dell'eventuale pratica di Accertamento di Conformità fino al reale rilascio del permesso in sanatoria.

**Conformità urbanistica:** NON si dichiara la conformità urbanistica. Allo stato attuale non sussiste conformità ne Urbanistica ne Edilizia poiché è stata realizzata una soffitta non prevista nel titolo edilizio abilitante e perché l'abitazione presenta difformità nella realizzazione dei balconi. Al fine di sanare l'abuso bisognerebbe procedere alla demolizione di detta soffitta ed alla relativa ricostruzione del tetto secondo i grafici di progetto approvati con il titolo edilizio abilitante; e, successivamente, presentare un permesso di costruire in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, consapevoli del fatto che il rilascio del richiesto permesso è soggetto alla verifica della doppia conformità Urbanistica ed alla Verifica Statica del Fabbricato, e che per tanto, stante il vigente quadro normativo di riferimento circa la Sanabilità degli abusi e lo stato di fatto degli immobili staggiati, non si può essere certi dell'esito dell'eventuale pratica di Accertamento di Conformità fino al reale rilascio del permesso in sanatoria.



**CORPO: E - CORTE ESTERNA AI FABBRICATI****Dati catastali:**

1. XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX - Oneri 99 utilista per la superficie per 99 anni.

2. COMUNE DI POMARICO - Proprietà per l'area ,  
sezione censuaria Pomarico, foglio 1, particella XXXXX, qualità Pascolo Arb., classe 2, superficie catastale 0.00.85, reddito dominicale: € 0,07 €, reddito agrario: € 0,07 €

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di XXXXX XXXXX - Diritto di superficie

1. XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX - Oneri 99 utilista per la superficie per 99 anni.

2. COMUNE DI POMARICO - Proprietà per l'area  
sezione censuaria Pomarico, foglio 1, particella XXXXX, qualità Pascolo Arb., classe 2, superficie catastale 0.00.07, reddito dominicale: € 0,01 €, reddito agrario: € 0,01 €

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di XXXXX XXXXX - Diritto di superficie

1. XXXXX XXXXX nato a POMARICO (MT) il XXXXX - Oneri 99 utilista per la superficie per 99 anni.

2. COMUNE DI POMARICO - Proprietà per l'area  
sezione censuaria Pomarico, foglio 1, particella XXXXX, qualità Pascolo Arb., classe 2, superficie catastale 0.01.23, reddito dominicale: € 0,10 €, reddito agrario: € 0,10 €

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di XXXXX XXXXX - Diritto di superficie

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** A riguardo si precisa che nell'atto di Pignoramento è stata pignorata la "Piena proprietà superficiaria dei terreni...", mentre nell'atto di acquisto del 1995 (ovvero nella Convenzione di cui all'Allegato 1) il comune di Pomarico cedeva al Sig. XXXXX XXXXX i terreni (individuati dalle particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX del foglio di mappa 1 del Catasto terreni del comune di Pomarico) in diritto di superficie e che la durata di detta concessione veniva fissata in 99 anni a partire dalla data di stipula della concessione ovvero dalla data del 7 agosto 1995 ( Cfr. Art. 1 e Art. 4 dell'Allegato 1).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Si vi è corrispondenza.

**Conformità catastale:** ALTRO. L'irregolarità catastale descritta per il Capannone, ovvero per il lotto A, coinvolge anche la corte esterna del fabbricato ovvero il lotto E, la quale per tanto presenta un'irregolarità dovuta dallo sconfinamento del capannone che coinvolge le particelle XXXXX e XXXXX. I costi occorrenti per sanare detta irregolarità sono stati computati nel corpo A.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Sulle particelle XXXXX e XXXXX risulta edificato parte del capannone costituente il corpo A in difformità dal titolo edilizio abilitante.





Al fine di regolarizzare tale abuso Edilizio ed Urbanistico sarà necessario procedere alla demolizione di parte del Capannone che ricade sulle suddette particelle oltre che sulla particella 283.

**Conformità urbanistica:** NON si dichiara la conformità urbanistica. Sulle particelle XXXXX e XXXXX risulta edificato parte del capannone costituente il corpo A in difformità dal titolo edilizio abilitante. Al fine di regolarizzare tale abuso Edilizio ed Urbanistico sarà necessario procedere alla demolizione di parte del Capannone che ricade sulle suddette particelle oltre che sulla particella 283.





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

**Titolare/Proprietario:** XXXXX XXXXX, nato a Pomarico il 22-10-1963 dal 07/08/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Convenzione per Cessione di Area Destinata ad Insediamenti Produttivi - a rogito di Notaio Casino XXXXX Arcangelo, in data 07/08/1995, ai nn. 60366/16097; trascritto a Matera, in data 09/08/1995, ai nn. 5376/4645.

Note: Nell'atto di Convenzione, copia del quale è allegato al presente Rapporto di Valutazione ( Cfr. Allegato 1), all'Art. 3 recita " Circa la provenienza, il Dr. Raucci Nicola, nella sua spiegata qualità, dichiara che le aree in oggetto sono di proprietà del Comune di Pomarico, per antichi e giusti titoli di acquisto".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Laboratorio Artigianale

**Titolare/Proprietario:** XXXXX XXXXX, nato a Pomarico il 22-10-1963 dal 07/08/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Convenzione per Cessione di Area Destinata ad Insediamenti Produttivi - a rogito di Notaio Casino XXXXX Arcangelo, in data 07/08/1995, ai nn. 60366/16097; trascritto a Matera, in data 09/08/1995, ai nn. 5376/4645.

Note: Nell'atto di Convenzione, copia del quale è allegato al presente Rapporto di Valutazione ( Cfr. Allegato 1), all'Art. 3 recita " Circa la provenienza, il Dr. Raucci Nicola, nella sua spiegata qualità, dichiara che le aree in oggetto sono di proprietà del Comune di Pomarico, per antichi e giusti titoli di acquisto".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B – Magazzino

**Titolare/Proprietario:** XXXXX XXXXX, nato a Pomarico il 22-10-1963 dal 07/08/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Convenzione per Cessione di Area Destinata ad Insediamenti Produttivi - a rogito di Notaio Casino XXXXX Arcangelo, in data 07/08/1995, ai nn. 60366/16097; trascritto a Matera, in data 09/08/1995, ai nn. 5376/4645.

Note: Nell'atto di Convenzione, copia del quale è allegato al presente Rapporto di Valutazione ( Cfr. Allegato 1), all'Art. 3 recita " Circa la provenienza, il Dr. Raucci Nicola, nella sua spiegata qualità, dichiara che le aree in oggetto sono di proprietà del Comune di Pomarico, per antichi e giusti titoli di acquisto".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C – Garage

**Titolare/Proprietario:** XXXXX XXXXX, nato a Pomarico il 22-10-1963 dal 07/08/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Convenzione per Cessione di Area Destinata ad Insediamenti Produttivi - a rogito di Notaio Casino XXXXX Arcangelo, in data 07/08/1995, ai nn. 60366/16097; trascritto a Matera, in data 09/08/1995, ai nn. 5376/4645.

Note: Nell'atto di Convenzione, copia del quale è allegato al presente Rapporto di Valutazione ( Cfr. Allegato 1), all'Art. 3 recita " Circa la provenienza, il Dr. Raucci Nicola, nella sua spiegata qualità, dichiara che le aree in oggetto sono di proprietà del Comune di Pomarico, per antichi e giusti titoli di acquisto".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Abitazione e Soffitta



**Titolare/Proprietario:** XXXXX XXXXX, nato a Pomarico il 22-10-1963 dal 07/08/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Convenzione per Cessione di Area Destinata ad Insediamenti Produttivi - a rogito di Notaio Casino XXXXX Arcangelo, in data 07/08/1995, ai nn. 60366/16097; trascritto a Matera, in data 09/08/1995, ai nn. 5376/4645.

Note: Nell'atto di Convenzione, copia del quale è allegato al presente Rapporto di Valutazione ( Cfr. Allegato 1), all'Art. 3 recita " Circa la provenienza, il Dr. Raucci Nicola, nella sua spiegata qualità, dichiara che le aree in oggetto sono di proprietà del Comune di Pomarico, per antichi e giusti titoli di acquisto".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Corte esterna ai fabbricati



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

### **Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

Numero pratica: 40/94

Intestazione: XXXXX XXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato - capannone per la lavorazione di carpenteria metallica e di infissi in alluminio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/06/1994 al n. di prot. 3305

Rilascio in data 30/08/1994 al n. di prot.

NOTE: Confronto Allegato 9

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Laboratorio Artigianale

### **Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

Numero pratica: 7/1997

Intestazione: XXXXX XXXXX

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato per abitazione ed un capannone per la lavorazione di infissi in alluminio e di carpenteria metallica in Contrada Manferrara Zona P.I.P.

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/02/1997 al n. di prot. 1289

Rilascio in data 07/03/2000 al n. di prot.

NOTE: Nella pratica Edilizia visionata presso l'U.T.C. di Pomarico non sono stati ritrovati, ne il certificato di fine lavori, ne il certificato di agibilità/abitabilità, ne il certificato di approvazione delle verifiche Statiche del Genio Civile, avendo l'ufficio suddetto fornito esclusivamente la documentazione di cui all'allegato 9.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Laboratorio Artigianale

### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

Numero pratica: 40/94

Intestazione: XXXXX XXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato - capannone per la lavorazione di carpenteria metallica e di infissi in alluminio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/06/1994 al n. di prot. 3305

Rilascio in data 30/08/1994 al n. di prot.

NOTE: Confronto Allegato 9

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Magazzino



**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

Numero pratica: 7/1997

Intestazione: XXXXX XXXXX

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato per abitazione ed un capannone per la lavorazione di infissi in alluminio e di carpenteria metallica in Contrada Manferrara Zona P.I.P.

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/02/1997 al n. di prot. 1289

Rilascio in data 07/03/2000 al n. di prot.

NOTE: Nella pratica Edilizia visionata presso l'U.T.C. di Pomarico non sono stati ritrovati, ne il certificato di fine lavori, ne il certificato di agibilità/abitabilità, ne il certificato di approvazione delle verifiche Statiche del Genio Civile, avendo l'ufficio suddetto fornito esclusivamente la documentazione di cui all'allegato 9.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino**

**Garage o autorimessa [G] sito in c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

Numero pratica: 40/94

Intestazione: XXXXX XXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato - capannone per la lavorazione di carpenteria metallica e di infissi in alluminio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/06/1994 al n. di prot. 3305

Rilascio in data 30/08/1994 al n. di prot.

NOTE: Confronto Allegato 9

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Garage**

**Garage o autorimessa [G] sito in c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

Numero pratica: 7/1997

Intestazione: XXXXX XXXXX

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato per abitazione ed un capannone per la lavorazione di infissi in alluminio e di carpenteria metallica in Contrada Manferrara Zona P.I.P.

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/02/1997 al n. di prot. 1289

Rilascio in data 07/03/2000 al n. di prot.

NOTE: Nella pratica Edilizia visionata presso l'U.T.C. di Pomarico non sono stati ritrovati, ne il certificato di fine lavori, ne il certificato di agibilità/abitabilità, ne il certificato di approvazione delle verifiche Statiche del Genio Civile, avendo l'ufficio suddetto fornito esclusivamente la documentazione di cui all'allegato 9.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Garage**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in c.da Manferrara - Zona P.I.P.**



Numero pratica: 40/94

Intestazione: XXXXX XXXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato - capannone per la lavorazione di carpenteria metallica e di infissi in alluminio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/06/1994 al n. di prot. 3305

Rilascio in data 30/08/1994 al n. di prot.

NOTE: Confronto Allegato 9

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Abitazione e Soffitta

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

Numero pratica: 7/1997

Intestazione: XXXXX XXXXX

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato per abitazione ed un capannone per la lavorazione di infissi in alluminio e di carpenteria metallica in Contrada Manferrara Zona P.I.P.

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/02/1997 al n. di prot. 1289

Rilascio in data 07/03/2000 al n. di prot.

NOTE: Nella pratica Edilizia visionata presso l'U.T.C. di Pomarico non sono stati ritrovati, ne il certificato di fine lavori, ne il certificato di agibilità/abitabilità, ne il certificato di approvazione delle verifiche Statiche del Genio Civile, avendo l'ufficio suddetto fornito esclusivamente la documentazione di cui all'allegato 9.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Abitazione e Soffitta

### **Conformità edilizia:**

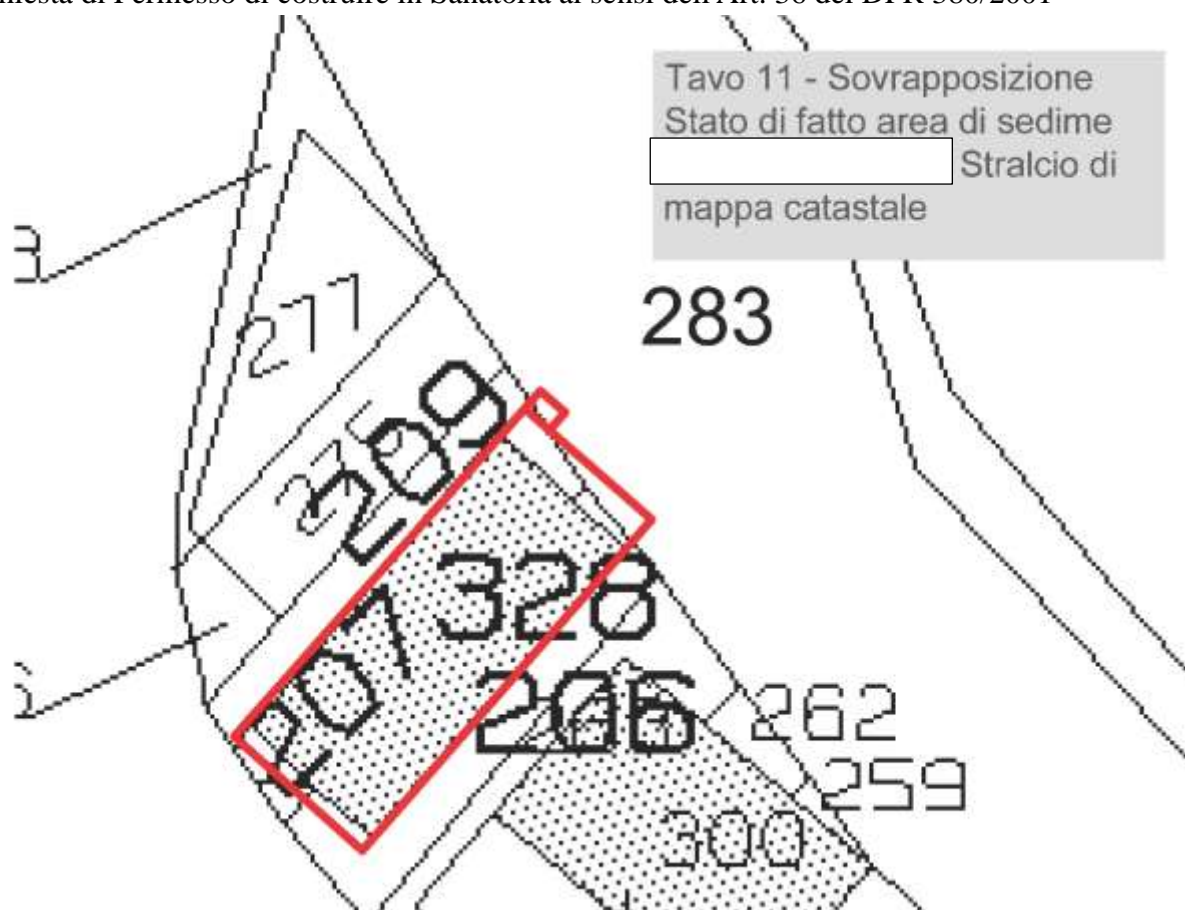
#### **Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle verifiche eseguite sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Parte del Capannone risulta essere stata edificata, in difformità dal Titolo Edilizio, su suolo demaniale, ovvero sull'adiacente particella 283 di proprietà del Comune di Pomarico, e sulle particelle XXXXX e XXXXX; come rappresentato nelle allegate Tavole 11 (Cfr. Allegato 10) e Tavola 13 (Cfr. Allegato 12), in cui si è proceduto alla sovrapposizione dell'area di sedime rilevata del complesso dei fabbricati ( ovvero del Capannone, del Magazzino e del Garage) censiti con la particella XXXXX sub 1 rispettivamente sullo stralcio Planimetrico Catastale e sul rilievo ( File DAT fornito dal Catasto di Matera a richiesta del CTU) del frazionamento eseguito nel 1991 per la lottizzazione dell'area. - In difformità ai grafici di progetto del Titolo edilizio, come rappresentato nell'allegata Tavola 6 ( Cfr. Allegato 13) in cui sono stati messi a confronto le planimetrie del Titolo Edilizio e dello Stato di Fatto rilevato, sono emerse 3 difformità e precisamente: Difformità 1 rappresentata dalla realizzazione del Capannone con misure leggermente maggiori e di uno sgabuzzino annesso non previsto; e le Difformità 2 e 3 costituite da una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di un soppalco non autorizzato mediante il quale sono stati creati all'interno del capannone un deposito, un bagno e un ufficio.

Regolarizzabili mediante: Demolizione della parte di Capannone ricadente su suolo demaniale e



richiesta di Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001



Descrizione delle opere da sanare: Al Fine di sanare gli abusi, sarà necessario prima demolire la parte del capannone che ricade su suolo demaniale, ricostruire chiaramente la parte di fabbricato demolito secondo il rispetto dei confini, e successivamente richiedere la sanatoria mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art.36 del DPR 380/2001 per le opere realizzate internamente al capannone in difformità del titolo edilizio. Si precisa inoltre che il rilascio dell'autorizzazione al predetto accertamento di conformità da parte del competente ufficio Comunale è subordinato alla verifica statica dell'edificio e per tanto sarà necessario anche presentare la pratica di verifica strutturale al competente Ufficio del Genio Civile.

Note: Gli oneri per la regolarizzazione sono stati computati nella sezione inerente la Conformità Urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Allo stato attuale non sussiste conformità ne Urbanistica ne Edilizia poiché parte del Capannone ricade su suolo demaniale e poiché al suo interno è stato realizzato un soppalco non previsto dal titolo edilizio. Al fine di sanare l'abuso bisognerebbe procedere alla demolizione di detta parte di fabbricato edificato difformemente dal titolo edilizio ed alla relativa ricostruzione secondo i precisi confini del lotto edificabile: e successivamente presentare un permesso di costruire in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, consapevoli del fatto che il rilascio del richiesto permesso è soggetto alla verifica della doppia conformità Urbanistica ed alla Verifica Statica del Fabbricato, e che per tanto stante il vigente quadro normativo di riferimento, circa la Sanabilità degli abusi, e lo stato di fatto degli immobili staggiti non si può essere certi dell'esito dell'eventuale pratica di Accertamento di Conformità fino al reale rilascio del permesso in sanatoria.



## Dati precedenti relativi ai corpi: A - Laboratorio Artigianale

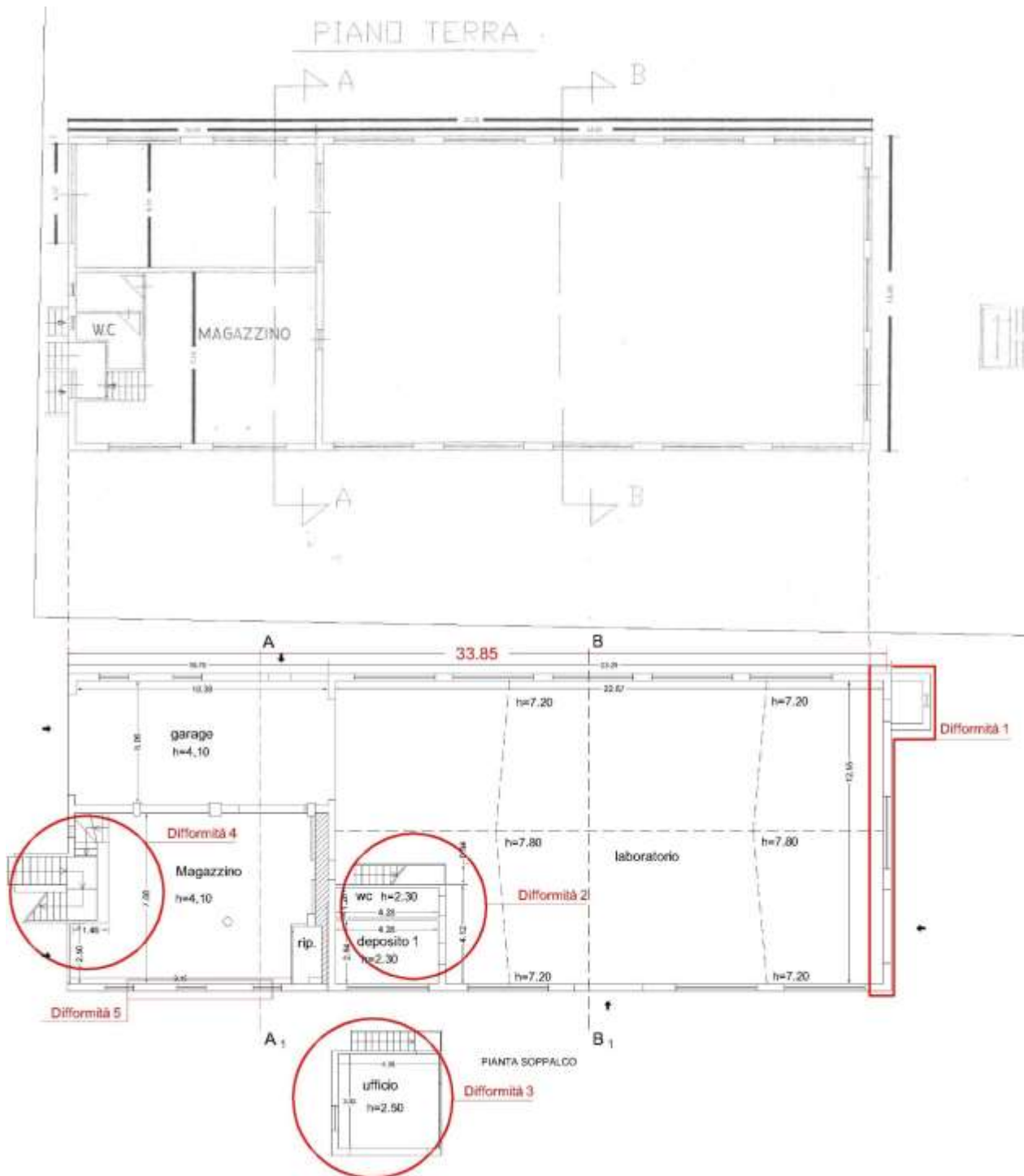


Immagine – Tavola 6

## Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle verifiche eseguite sono state riscontrate in difformità ai grafici di progetto del Titolo edilizio, come rappresentato nell'allegata Tavola 6 ( Cfr.



Allegato 13) in cui sono stati messi a confronto le planimetrie del Titolo Edilizio e dello Stato di Fatto rilevato, sono emerse 2 difformità e precisamente: - Difformità 4 rappresentata da una diversa distribuzione degli spazi interni e dalla presenza di un accesso al Magazzino posto sul fronte principale del fabbricato che ne determina una variazione del prospetto Ovest; - Difformità 5 costituite da una differenza nel prospetto SUD del Magazzino.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art.36 del DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Al Fine di sanare gli abusi sarà necessario richiedere la sanatoria mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art.36 del DPR 380/2001 per le opere realizzate in difformità del titolo edilizio. Si precisa inoltre che il rilascio dell'autorizzazione al predetto accertamento di conformità da parte del competente ufficio Comunale è subordinato alla verifica statica dell'edificio e per tanto sarà necessario anche presentare la pratica di verifica strutturale al Competente Ufficio del Genio Civile.

Note: Non è stato eseguito il computo degli oneri di regolarizzazione poiché lo stesso è già compreso nel computo degli oneri di regolarizzazione del Capannone, dal momento che la pratica di regolarizzazione dovrà essere presentata per tutto il fabbricato essendo la Licenza Edilizia Abilitativa inerente appunto tutti i corpi del fabbricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Allo stato attuale non sussiste conformità ne Urbanistica ne Edilizia poiché il Magazzino è stato realizzato difformemente rispetto al Titolo Edilizio. Al fine di sanare l'abuso bisognerebbe presentare un permesso di costruire in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, consapevoli del fatto che il rilascio del richiesto permesso è soggetto alla verifica della doppia conformità Urbanistica ed alla Verifica Statica del Fabbricato, e che per tanto, stante il vigente quadro normativo di riferimento circa la Sanabilità degli abusi e lo stato di fatto degli immobili staggiti, non si può essere certi dell'esito dell'eventuale pratica di Accertamento di Conformità fino al reale rilascio del permesso in sanatoria.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino**

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Garage**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

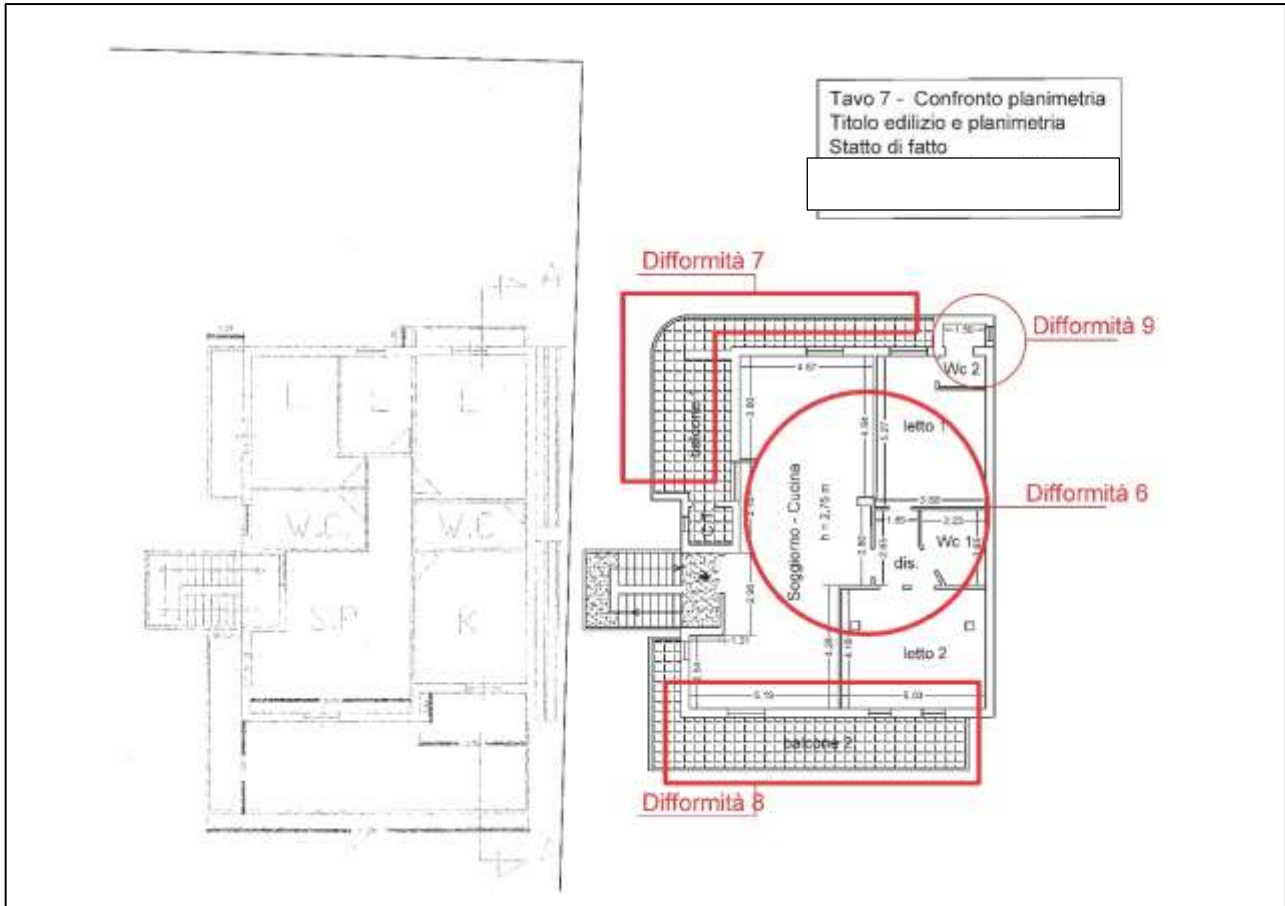
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle verifiche eseguite mediante confronto fra i grafici di progetto del Titolo Edilizio abilitante e lo stato di fatto rilevato sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-Difformità 6, evidenziata nell'allegata Tavola 7 ( Cfr. Allegato 18), consistente nella differente realizzazione degli spazi interni dell'abitazione;

-Difformità 7 e 9, evidenziata nell'allegata Tavola 7 ( Cfr. Allegato 18), consistente nella differente realizzazione del balcone 1 determinante una variazione prospettica;

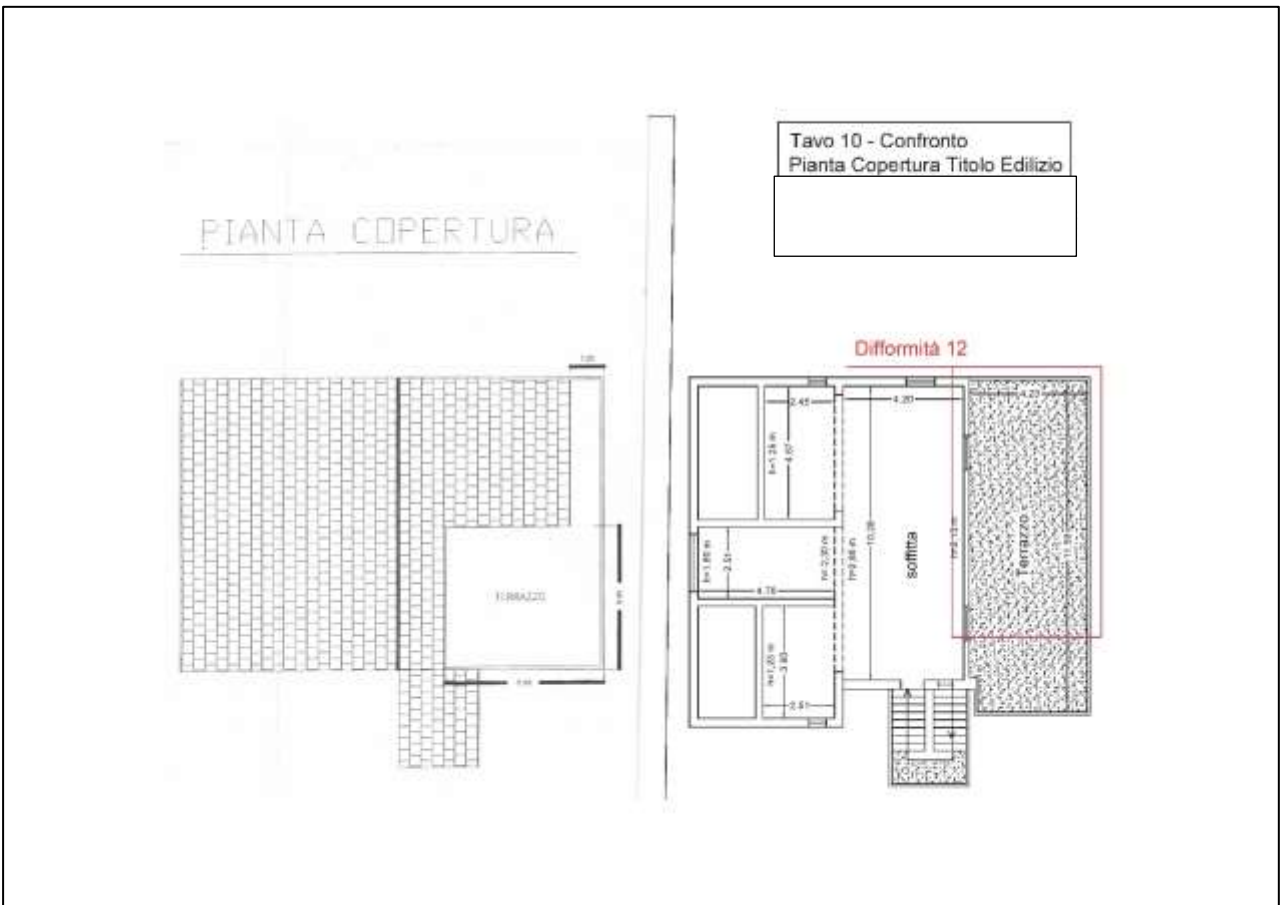
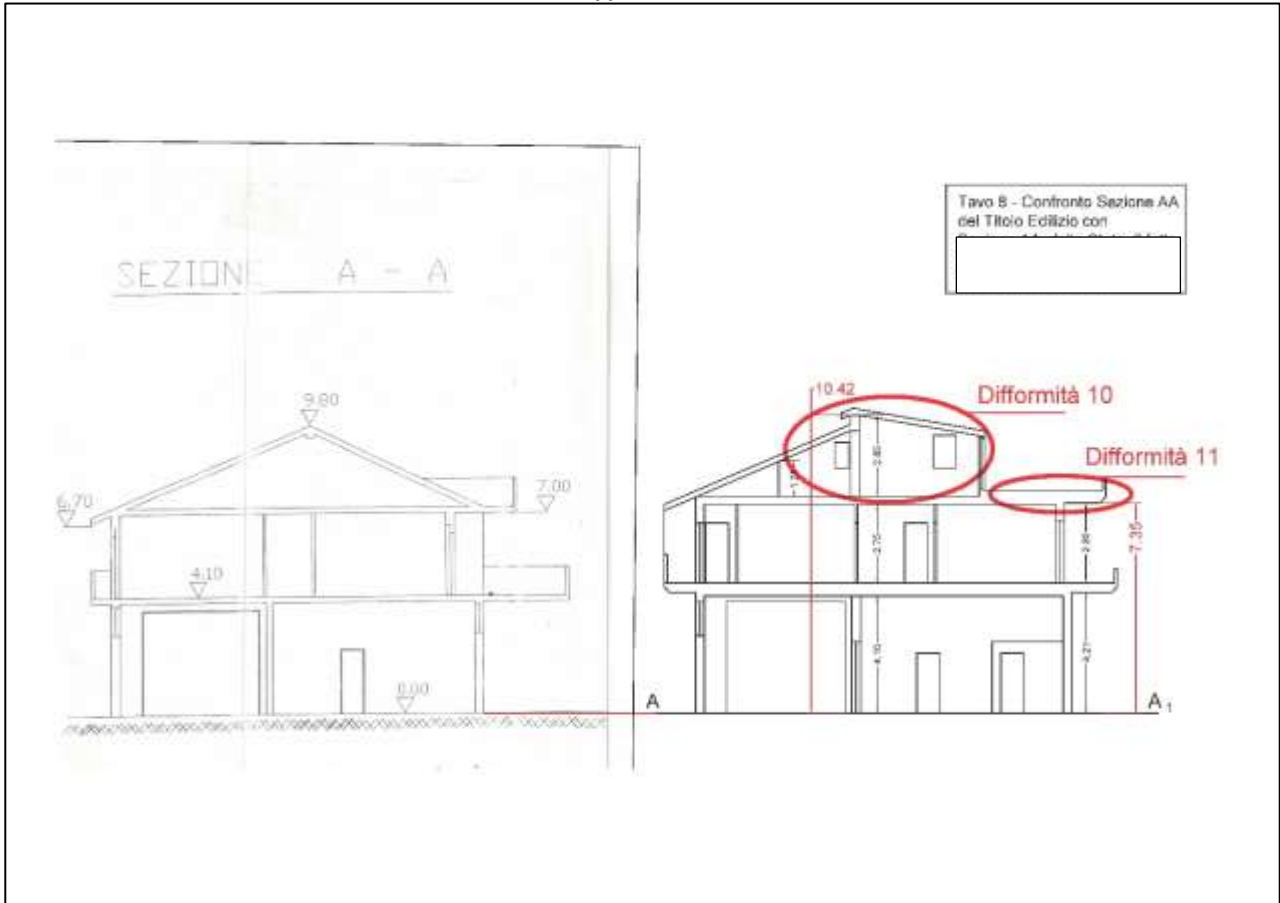


-Difformità 8, evidenziata nell'allegata Tavola 7 ( Cfr. Allegato 18), consistente nella differente realizzazione del balcone 2 determinante una variazione prospettica;



- Difformità 10, evidenziata nell'allegata Tavola 8 ( Cfr. Allegato 19), consistente nella differente realizzazione del tetto del fabbricato con creazione di una soffitta posta al piano secondo del fabbricato non prevista dal Titolo Edilizio; detta difformità non è sanabile poiché nelle norme tecniche Urbanistiche che regolano il P.I.P., e precisamente all'Art. 7 del Piano delle aree per Insediamenti Produttivi, poiché dette norme prevedono la realizzazione di soli due piani, ovvero piano terra e piano primo, vietando pertanto la realizzazione di un piano secondo come di fatto è l'attuale Soffitta;
- Difformità 11 e 12, evidenziate rispettivamente nelle allegata Tavole 8 ( Cfr. Allegato 19) e Tavola 10 (Cfr. Allegato 20), consistenti in una differente realizzazione del Terrazzo;





Regolarizzabili mediante: Demolizione della parte del secondo piano difforme dal Titolo Edilizio e ricostruzione secondo le planimetrie di progetto approvate con il Titolo Edilizio abilitante; e successiva richiesta di accertamento della conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Al Fine di sanare gli abusi, sarà necessario prima demolire la soffitta realizzata in difformità al Titolo Edilizio, ricostruire il tetto del fabbricato secondo le planimetrie di progetto approvate con il Titolo Edilizio; e successivamente richiedere la sanatoria mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art.36 del DPR 380/2001 per le opere realizzate internamente all'abitazione e per le variazioni prospettiche in difformità del Titolo Edilizio abilitante. Si precisa inoltre che il rilascio dell'autorizzazione al predetto accertamento di conformità da parte del competente ufficio Comunale è subordinato alla verifica statica dell'edificio e per tanto sarà necessario anche presentare la pratica di verifica strutturale al Competente Ufficio del Genio Civile.

Note: Gli oneri per la regolarizzazione sono stati computati nella sezione inerente la Conformità Urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Allo stato attuale non sussiste conformità ne Urbanistica ne Edilizia poiché è stata realizzata una soffitta non prevista nel titolo edilizio abilitante e perché l'abitazione presenta difformità nella realizzazione dei balconi. Al fine di sanare l'abuso bisognerebbe procedere alla demolizione di detta soffitta ed alla relativa ricostruzione del tetto secondo i grafici di progetto approvati con il titolo edilizio abilitante; e, successivamente, presentare un permesso di costruire in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, consapevoli del fatto che il rilascio del richiesto permesso è soggetto alla verifica della doppia conformità Urbanistica ed alla Verifica Statica del Fabbricato, e che per tanto, stante il vigente quadro normativo di riferimento circa la Sanabilità degli abusi e lo stato di fatto degli immobili stagiti, non si può essere certi dell'esito dell'eventuale pratica di Accertamento di Conformità fino al reale rilascio del permesso in sanatoria.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - Abitazione e Soffitta**

### **Corte o resede [CO]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulle particelle XXXXX e XXXXX risulta edificato parte del capannone costituente il corpo A in difformità dal titolo edilizio abilitante.

Regolarizzabili mediante: Demolizione della parte di Capannone ricadente sulle particelle XXXXX e XXXXX, e della parte che ricade sulla particella 283

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della parte di Capannone ricadente sulle particelle XXXXX e XXXXX, e della parte che ricade sulla particella 283 ovvero su suolo demaniale

Note: Gli oneri di regolarizzazione sono stati computati nella sezione Urbanistica del Corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Sulle particelle XXXXX e XXXXX risulta edificato parte del capannone costituente il corpo A in difformità dal titolo edilizio abilitante. Al fine di regolarizzare tale abuso Edilizio ed Urbanistico sarà necessario procedere alla demolizione di parte del Capannone che ricade sulle suddette particelle oltre che sulla particella 283.



**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Corte esterna ai fabbricati**Conformità urbanistica:****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO PER LE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P.
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 11 del 15.04.1987
Zona omogenea:	Piano di Insediamenti Produttivi ( P.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7 - delle Norme tecniche di attuazione del Piano per le aree P.I.P - Lotti Tipo "A"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per la cessione di area destinata ad insediamenti produttivi ( Cfr. Allegato 1)
Estremi delle convenzioni:	Trascritto a Matera ai nn. 5376 RG e 4645 RP in data 09.08.1995
Obblighi derivanti:	All'Art. 7 della convenzione si precisa che "non può essere data altra destinazione all'area ceduta se non quella di realizzazione di immobile destinato ad attività produttive elencate nell'Art. 6 del Regolamento" per la concessione delle aree nella zona PIP All'Art. 8 della convenzione si precisa che "i lavori di costruzione degli edifici sulle aree come innanzi cedute dovranno avvenire nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.I.P" All'Art. 10 della convenzione si precisa che " Le aree cedute sono sottoposte al vincolo permanente della destinazione originaria. E' consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito dei settori ammessi, ovvero ammissibili, in virtù dell'Art. 6 del Regolamento .." sempre in detto articolo si precisa che " E' ammessa la cessione e/o locazione dell'immobile decorsi tre anni dalla ultimazione dei lavori.... purchè l'acquirente e/o locatario possieda i requisiti previsti dall'Art. 6 del Regolamento" ed ancora "Non è invece consentita la cessione e/o locazione dell'alloggio separatamente dal complesso produttivo "
Rapporto di copertura:	2/3 dell'area del lotto
Altezza massima ammessa:	7 m



Volume massimo ammesso:	3,5 mc / mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il comma d) dell'art 7. delle Norme tecniche attuative del Piano per l'insediamenti produttivi ( P.I.P.) prevede che il numero di piani ammessi è massimo 2 compreso il Piano terra o rialzato oltre all'eventuale piano interrato per depositi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle verifiche eseguite sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Parte del Capannone risulta essere stata edificata, in difformità dal Titolo Edilizio, su suolo demaniale, ovvero sull'adiacente particella 283 di proprietà del Comune di Pomarico, e sulle particelle XXXXX e XXXXX; come rappresentato nelle allegate Tavole 11(Cfr. Allegato 10) e Tavola 13(Cfr. Allegato 12), in cui si è proceduto alla sovrapposizione dell'area di sedime rilevata del complesso dei fabbricati ( ovvero del Capannone, del Magazzino e del Garage) censiti con la particella XXXXX sub 1 rispettivamente sullo stralcio Planimetrico Catastale e sul rilievo ( File DAT fornito dal Catasto di Matera a richiesta del CTU) del frazionamento eseguito nel 1991 per la lottizzazione dell'area.
- In difformità ai grafici di progetto del Titolo edilizio, come rappresentato nell'allegata Tavola 6 ( Cfr. Allegato 13) in cui sono stati messi a confronto le planimetrie del Titolo Edilizio e dello Stato di Fatto rilevato, sono emerse 3 difformità e precisamente: Difformità 1 rappresentata dalla realizzazione del Capannone con misure leggermente maggiori e di uno sgabuzzino annesso non previsto; e le Difformità 2 e 3 costituite da una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di un soppalco non autorizzato mediante il quale sono stati creati all'interno del capannone un deposito, un bagno e un ufficio.

Regolarizzabili mediante: Demolizione della parte di Capannone ricadente su suolo demaniale e richiesta di Permesso di costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Al Fine di sanare gli abusi, sarà necessario prima demolire la parte del capannone che ricade su suolo demaniale, ricostruire chiaramente la parte di fabbricato demolito secondo il rispetto dei confini, e successivamente richiedere la sanatoria mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art.36 del DPR 380/2001 per le opere realizzate internamente al capannone in difformità del titolo edilizio. Si precisa inoltre che il rilascio dell'autorizzazione al predetto accertamento di conformità da parte del competente ufficio Comunale è subordinato alla verifica statica dell'edificio e per tanto sarà necessario anche presentare la pratica di verifica strutturale al Competente Ufficio del Genio Civile. Stima dei costi occorrenti alla demolizione della parte di capannone ricadente su suolo demaniale e dei costi occorrenti alla ricostruzione della relativa parte di capannone nel rispetto dei confini, eseguita mediante l'utilizzo delle relative voci del Prezzario per i Lavori Pubblici della Regione Basilicata anno 2023: € 23.319,00 Spese tecniche: € 5.500,00 Oneri presentazione sanatoria: € 516,00

Spese di sanatoria presunte: € **29.335,00**

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



**note: Allo stato attuale non sussiste conformità ne Urbanistica ne Edilizia poiché parte del Capannone ricade su suolo demaniale e poiché al suo interno è stato realizzato un soppalco non previsto dal titolo edilizio. Al fine di sanare l'abuso bisognerebbe procedere alla demolizione di detta parte di fabbricato edificato difformemente dal titolo edilizio ed alla relativa ricostruzione secondo i precisi confini del lotto edificabile; e successivamente presentare un permesso di costruire in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, consapevoli del fatto che il rilascio del richiesto permesso è soggetto alla verifica della doppia conformità Urbanistica ed alla Verifica Statica del Fabbricato, e che per tanto, stante il vigente quadro normativo di riferimento circa la Sanabilità degli abusi e lo stato di fatto degli immobili staggiati, non si può essere certi dell'esito dell'eventuale pratica di Accertamento di Conformità fino al reale rilascio del permesso in sanatoria.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Laboratorio Artigianale

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO PER LE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P.
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 11 del 15.04.1987
Zona omogenea:	Piano di Insediamenti Produttivi ( P.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7 - delle Norme tecniche di attuazione del Piano per le aree P.I.P - Lotti Tipo "A"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per la cessione di area destinata ad insediamenti produttivi ( Cfr. Allegato 1)
Estremi delle convenzioni:	Trascritto a Matera ai nn. 5376 RG e 4645 RP in data 09.08.1995
Obblighi derivanti:	All'Art. 7 della convenzione si precisa che "non può essere data altra destinazione all'area ceduta se non quella di realizzazione di immobile destinato ad attività produttive elencate nell'Art. 6 del Regolamento" per la concessione delle aree nella zona PIP All'Art. 8 della convenzione si precisa che "i lavori di costruzione degli edifici sulle aree come innanzi cedute dovranno avvenire nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.I.P" All'Art. 10 della convenzione si precisa che " Le aree cedute sono sottoposte al vincolo permanente della destinazione originaria. E' consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito dei settori ammessi, ovvero ammissibili, in virtù dell'Art. 6 del Regolamento .." sempre in detto articola si precisa che





	" E' ammessa la cessione e/o locazione dell'immobile decorsi tre anni dalla ultimazione dei lavori.... purchè l'acquirente e/o locatario possieda i requisiti previsti dall'Art. 6 del Regolamento" ed ancora "Non è invece consentita la cessione e/o locazione dell'alloggio separatamente dal complesso produttivo "
Rapporto di copertura:	2/3 dell'area del lotto
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	3,5 mc / mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	il comma d) dell'art 7. delle Norme tecniche attuative del Piano per l'insediamenti produttivi ( P.I.P.) prevede che il numero di piani ammessi è massimo 2 compreso il Piano terra o rialzato oltre all'eventuale piano interrato per depositi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle verifiche eseguite sono state riscontrate in difformità ai grafici di progetto del Titolo edilizio, come rappresentato nell'allegata Tavola 6 ( Cfr. Allegato 13) in cui sono stati messi a confronto le planimetrie del Titolo Edilizio e dello Stato di Fatto rilevato, sono emerse 2 difformità e precisamente:

- Difformità 4 rappresentata da una diversa distribuzione degli spazi interni e dalla presenza di un accesso al Magazzino posto sul fronte principale del fabbricato che ne determina una variazione del prospetto Ovest;
- Difformità 5 costituite da una differenza nel prospetto SUD del Magazzino.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art.36 del DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Al Fine di sanare gli abusi sarà necessario richiedere la sanatoria mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art.36 del DPR 380/2001 per le opere realizzate in difformità del titolo edilizio. Si precisa inoltre che il rilascio dell'autorizzazione al predetto accertamento di conformità da parte del competente ufficio Comunale è subordinato alla verifica statica dell'edificio e per tanto sarà necessario anche presentare la pratica di verifica strutturale al Competente Ufficio del Genio Civile.

Note: Non è stato eseguito il computo degli oneri di regolarizzazione poiché lo stesso è già compreso nel computo degli oneri di regolarizzazione del Capannone, dal momento che la pratica di regolarizzazione dovrà essere presentata per tutto il fabbricato essendo la Licenza Edilizia Abilitativa inerente appunto tutti i corpi del fabbricato.

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

**note: Allo stato attuale non sussiste conformità ne Urbanistica ne Edilizia poiché il Magazzino è stato realizzato difformemente rispetto al Titolo Edilizio. Al fine di sanare l'abuso**





**bisognerebbe presentare un permesso di costruire in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, consapevoli del fatto che il rilascio del richiesto permesso è soggetto alla verifica della doppia conformità Urbanistica ed alla Verifica Statica del Fabbri-cato, e che per tanto, stante il vigente quadro normativo di riferimento circa la Sanabilità degli abusi e lo stato di fatto degli immobili staggiti, non si può essere certi dell'esito dell'eventuale pratica di Accertamento di Conformità fino al reale rilascio del permesso in sanatoria.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Magazzino**

### **Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO PER LE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P.
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 11 del 15.04.1987
Zona omogenea:	Piano di Insediamenti Produttivi ( P.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7 - delle Norme tecniche di attuazione del Piano per le aree P.I.P - Lotti Tipo "A"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per la cessione di area destinata ad insediamenti produttivi ( Cfr. Allegato 1)
Estremi delle convenzioni:	Trascritto a Matera ai nn. 5376 RG e 4645 RP in data 09.08.1995
Obblighi derivanti:	All'Art. 7 della convenzione si precisa che "non può essere data altra destinazione all'area ceduta se non quella di realizzazione di immobile destinato ad attività produttive elencate nell'Art. 6 del Regolamento" per la concessione delle aree nella zona PIP All'Art. 8 della convenzione si precisa che "i lavori di costruzione degli edifici sulle aree come innanzi cedute dovranno avvenire nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.I.P" All'Art. 10 della convenzione si precisa che " Le aree cedute sono sottoposte al vincolo permanente della destinazione originaria. E' consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito dei settori ammessi, ovvero ammissibili, in virtù dell'Art. 6 del Regolamento .." sempre in detto articola si precisa che " E' ammessa la cessione e/o locazione dell'immobile decorsi tre anni dalla ultimazione dei lavori.... purchè l'acquirente e/o locatario possenga i requisiti previsti dall'Art. 6 del Regolamento" ed ancora "Non è invece consentita la



	cessione e/o locazione dell'alloggio separatamente dal complesso produttivo "
Rapporto di copertura:	2/3 dell'area del lotto
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	3,5 mc / mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	il comma d) dell'art 7. delle Norme tecniche attuative del Piano per l'insediamenti produttivi ( P.I.P.) prevede che il numero di piani ammessi è massimo 2 compreso il Piano terra o rialzato oltre all'eventuale piano interrato per depositi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Garage**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO PER LE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P.
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 11 del 15.04.1987
Zona omogenea:	Piano di Insediamenti Produttivi ( P.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7 - delle Norme tecniche di attuazione del Piano per le aree P.I.P - Lotti Tipo "A"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per la cessione di area destinata ad insediamenti produttivi ( Cfr. Allegato 1)
Estremi delle convenzioni:	Trascritto a Matera ai nn. 5376 RG e 4645 RP in data 09.08.1995
Obblighi derivanti:	All'Art. 7 della convenzione si precisa che "non può essere data altra destinazione all'area ceduta se non quella di realizzazione di immobile destinato ad attività produttive elencate nell'Art. 6 del Regolamento" per la concessione delle aree nella zona PIP All'Art. 8 della convenzione si precisa che "i lavori di costruzione degli edifici sulle aree come innanzi cedute dovranno avvenire nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del



	P.I.P" All'Art. 10 della convenzione si precisa che " Le aree cedute sono sottoposte al vincolo permanente della destinazione originaria. E' consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito dei settori ammessi, ovvero ammissibili, in virtù dell'Art. 6 del Regolamento .." sempre in detto articolo si precisa che " E' ammessa la cessione e/o locazione dell'immobile decorsi tre anni dalla ultimazione dei lavori.... purchè l'acquirente e/o locatario possieda i requisiti previsti dall'Art. 6 del Regolamento" ed ancora "Non è invece consentita la cessione e/o locazione dell'alloggio separatamente dal complesso produttivo "
Rapporto di copertura:	2/3 dell'area del lotto
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	3,5 mc / mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Il comma d) dell'art 7. delle Norme tecniche attuative del Piano per l'insediamenti produttivi ( P.I.P.) prevede che il numero di piani ammessi è massimo 2 compreso il Piano terra o rialzato oltre all'eventuale piano interrato per depositi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle verifiche eseguite mediante confronto fra i grafici di progetto del Titolo Edilizio abilitante e lo stato di fatto rilevato sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -Difformità 6, evidenziata nell'allegata Tavola 7 ( Cfr. Allegato 18), consistente nella differente realizzazione degli spazi interni dell'abitazione;

-Difformità 7 e 9, evidenziata nell'allegata Tavola 7 ( Cfr. Allegato 18), consistente nella differente realizzazione del balcone 1 determinante una variazione prospettica;

-Difformità 8, evidenziata nell'allegata Tavola 7 ( Cfr. Allegato 18), consistente nella differente realizzazione del balcone 2 determinante una variazione prospettica;

-Difformità 10, evidenziata nell'allegata Tavola 8 ( Cfr. Allegato 19), consistente nella differente realizzazione del tetto del fabbricato con creazione di una soffitta posta al piano secondo del fabbricato non prevista dal Titolo Edilizio; detta difformità non è sanabile poiché le norme tecniche Urbanistiche che regolano il P.I.P., e precisamente all'Art. 7 del Piano delle aree per Insediamenti Produttivi, prevedono la realizzazione di soli due piani, ovvero piano terra e piano primo, vietando pertanto la realizzazione di un piano secondo come di fatto è l'attuale Soffitta;

-Difformità 11 e 12, evidenziate rispettivamente nelle allegate Tavola 8 ( Cfr. Allegato 19) e Tavola 10 (Cfr. Allegato 20), consistenti in una differente realizzazione del Terrazzo;

Regolarizzabili mediante: Demolizione della parte del secondo piano difforme dal Titolo Edilizio e



ricostruzione secondo le planimetrie di progetto approvate con il Titolo Edilizio abilitante; e successiva richiesta di accertamento della conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Descrizione delle opere da sanare: Al Fine di sanare gli abusi, sarà necessario prima demolire la soffitta realizzata in difformità al Titolo Edilizio, ricostruire il tetto del fabbricato secondo le planimetrie di progetto approvate con il Titolo Edilizio; e successivamente richiedere la sanatoria mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art.36 del DPR 380/2001 per le opere realizzate internamente all'abitazione e per le variazioni prospettiche in difformità del Titolo Edilizio abilitante. Si precisa inoltre che il rilascio dell'autorizzazione al predetto accertamento di conformità da parte del competente ufficio Comunale è subordinato alla verifica statica dell'edificio e per tanto sarà necessario anche presentare la pratica di verifica strutturale al Competente Ufficio del Genio Civile. Stima dei costi occorrenti alla demolizione della parte di tetto difforme dal titolo edilizio abilitante e dei costi occorrenti alla ricostruzione del tetto secondo i grafici di progetto approvati nel Titolo Edilizio abilitante, eseguita mediante l'utilizzo delle relative voci del Prezzario per i Lavori Pubblici della Regione Basilicata anno 2023: € 20.977,00

Spese di sanatoria presunte: € **20.977,00**

Note: Per quanto riguarda gli oneri per la presentazione della pratica edilizia ed i relativi costi di spesa tecnica, si precisa, che gli stessi sono stati computati congiuntamente con quelli inerente la regolarizzazione del corpo A.

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

**note: Allo stato attuale non sussiste conformità ne Urbanistica ne Edilizia poiché è stata realizzata una soffitta non prevista nel titolo edilizio abilitante e perché l'abitazione presenta difformità nella realizzazione dei balconi. Al fine di sanare l'abuso bisognerebbe procedere alla demolizione di detta soffitta ed alla relativa ricostruzione del tetto secondo i grafici di progetto approvati con il titolo edilizio abilitante; e, successivamente, presentare un permesso di costruire in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, consapevoli del fatto che il rilascio del richiesto permesso è soggetto alla verifica della doppia conformità Urbanistica ed alla Verifica Statica del Fabbricato, e che per tanto, stante il vigente quadro normativo di riferimento circa la Sanabilità degli abusi e lo stato di fatto degli immobili staggiti, non si può essere certi dell'esito dell'eventuale pratica di Accertamento di Conformità fino al reale rilascio del permesso in sanatoria.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Abitazione e Soffitta

**Corte o resede [CO]**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO PER LE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P.
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 11 del 15.04.1987
Zona omogenea:	Piano di Insediamenti Produttivi ( P.I.P.)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 7 - delle Norme tecniche di attuazione del Piano per le aree P.I.P - Lotti Tipo "A "
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per la cessione di area destinata ad



	insediamenti produttivi ( Cfr. Allegato 1)
Estremi delle convenzioni:	Trascritto a Matera ai nn. 5376 RG e 4645 RP in data 09.08.1995
Obblighi derivanti:	All'Art. 7 della convenzione si precisa che "non può essere data altra destinazione all'area ceduta se non quella di realizzazione di immobile destinato ad attività produttive elencate nell'Art. 6 del Regolamento" per la concessione delle aree nella zona PIP All'Art. 8 della convenzione si precisa che "i lavori di costruzione degli edifici sulle aree come innanzi cedute dovranno avvenire nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.I.P" All'Art. 10 della convenzione si precisa che " Le aree cedute sono sottoposte al vincolo permanente della destinazione originaria. E' consentita esclusivamente la trasformazione dell'attività nell'ambito dei settori ammessi, ovvero ammissibili, in virtù dell'Art. 6 del Regolamento .." sempre in detto articolo si precisa che " E' ammessa la cessione e/o locazione dell'immobile decorsi tre anni dalla ultimazione dei lavori.... purchè l'acquirente e/o locatario possieda i requisiti previsti dall'Art. 6 del Regolamento" ed ancora "Non è invece consentita la cessione e/o locazione dell'alloggio separatamente dal complesso produttivo "
Rapporto di copertura:	2/3 dell'area del lotto
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	3,5 mc / mq
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	il comma d) dell'art 7. delle Norme tecniche attuative del Piano per l'insediamenti produttivi ( P.I.P.) prevede che il numero di piani ammessi è massimo 2 compreso il Piano terra o rialzato oltre all'eventuale piano interrato per depositi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulle particelle XXXXX e XXXXX risulta edificato parte del capannone costituente il corpo A in difformità dal titolo edilizio abilitante.

Regolarizzabili mediante: Demolizione della parte di Capannone ricadente sulle particelle XXXXX e XXXXX, e della parte che ricade sulla particella 283



Descrizione delle opere da sanare: Demolizione della parte di Capannone ricadente sulle particelle XXXXX e XXXXX, e della parte che ricade sulla particella 283 ovvero su suolo demaniale

Note: Gli oneri di regolarizzazione sono stati computati nella relativa sezione del Corpo A

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

**note: Sulle particelle XXXXX e XXXXX risulta edificato parte del capannone costituente il corpo A in difformità dal titolo edilizio abilitante. Al fine di regolarizzare tale abuso Edilizio ed Urbanistico sarà necessario procedere alla demolizione di parte del Capannone che ricade sulle suddette particelle oltre che sulla particella 283.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Corte esterna ai fabbricati



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

**Identificativo corpo: A - Laboratorio Artigianale**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C - Garage**

**Garage o autorimessa [G] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: D - Abitazione e Soffitta**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: E - Corte esterna ai fabbricati**

**Corte o resede [CO] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

**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 convenzionale attiva a favore di CARICAL CASSA RISP. CALABRIA-LUCANIA SPA - codice fiscale 00527860779 contro XXXXX XXXXX; Importo ipoteca: € 103291,38; Importo capitale: € 41316,55; A rogito di Notaio XXXXX Dimuccio in data 14/02/1996; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/1996 ai nn. 1184/90

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Laboratorio Artigianale

- Ipoteca legale cancellata il 27/10/2022 a favore di Equitalia Matera S.P.A. - codice fiscale 004899XXXXX77 contro XXXXX XXXXX; Derivante da: RUOLO; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Matera in data 21/08/2007 ai nn. 197; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/08/2007 ai nn. 9610/1645

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Laboratorio Artigianale

- Ipoteca legale cancellata il 27/10/2022 a favore di Equitalia Matera S.P.A. - codice fiscale 004899XXXXX77 contro XXXXX XXXXX; Derivante da: RUOLO; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Matera in data 21/08/2007 ai nn. 197; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/08/2007 ai nn. 9610/1645

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Magazzino

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di CARICAL CASSA RISP. CALABRIA-LUCANIA SPA - codice fiscale 00527860779 contro XXXXX XXXXX; Importo ipoteca: € 103291,38; Importo capitale: € 41316,55; A rogito di Notaio XXXXX Dimuccio in data 14/02/1996; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/1996 ai nn. 1184/90

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Magazzino

- Ipoteca legale cancellata il 27/10/2022 a favore di Equitalia Matera S.P.A. - codice fiscale 004899XXXXX77 contro XXXXX XXXXX; Derivante da:





RUOLO; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Matera in data 21/08/2007 ai nn. 197; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/08/2007 ai nn. 9610/1645

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Magazzino

- Ipoteca legale cancellata il 27/10/2022 a favore di Equitalia Matera S.P.A. - codice fiscale 004899XXXXX77 contro XXXXX XXXXX; Derivante da: RUOLO; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Matera in data 21/08/2007 ai nn. 197; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/08/2007 ai nn. 9610/1645

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Garage

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di CARICAL CASSA RISP. CALABRIA-LUCANIA SPA - codice fiscale 00527860779 contro XXXXX XXXXX; Importo ipoteca: € 103291,38; Importo capitale: € 41316,55; A rogito di Notaio XXXXX Dimuccio in data 14/02/1996; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/1996 ai nn. 1184/90

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Garage

- Ipoteca legale cancellata il 27/10/2022 a favore di Equitalia Matera S.P.A. - codice fiscale 004899XXXXX77 contro XXXXX XXXXX; Derivante da: RUOLO; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Matera in data 21/08/2007 ai nn. 197; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/08/2007 ai nn. 9610/1645

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Garage

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di CARICAL CASSA RISP. CALABRIA-LUCANIA SPA - codice fiscale 00527860779 contro XXXXX XXXXX; Importo ipoteca: € 103291,38; Importo capitale: € 41316,55; A rogito di Notaio XXXXX Dimuccio in data 14/02/1996; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/1996 ai nn. 1184/90

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Abitazione e Soffitta

- Ipoteca legale cancellata il 27/10/2022 a favore di Equitalia Matera S.P.A. - codice fiscale 004899XXXXX77 contro XXXXX XXXXX; Derivante da: RUOLO; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Matera in data 21/08/2007 ai nn. 197; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/08/2007 ai nn. 9610/1645

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Abitazione e Soffitta

- Ipoteca legale cancellata il 27/10/2022 a favore di Equitalia Matera S.P.A. - codice fiscale 004899XXXXX77 contro XXXXX XXXXX; Derivante da: RUOLO; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Matera in data 21/08/2007 ai nn. 197; Iscritto/trascritto a Matera in data 21/08/2007 ai nn. 9610/1645

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Corte esterna ai fabbricati

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA CARIME S.P.A. con CF 13336590156 contro ; Derivante da: DEcreto ingiuntivo del 22/12/2011 n.rep. 7800 emesso dal Tribunale di Matera; Importo ipoteca: € 30.751,30; Importo capitale: € 12.242,93; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/12/2012 ai nn. 5997/500

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Corte esterna ai fabbricati

*Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX; A rogito di UFF.



GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 23/03/2012 ai nn. 237 iscritto/trascritto a Matera in data 21/05/2012 ai nn. 4243/3542;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Laboratorio Artigianale

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 23/03/2012 ai nn. 237 iscritto/trascritto a Matera in data 21/05/2012 ai nn. 4243/3542;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Magazzino

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 23/03/2012 ai nn. 237 iscritto/trascritto a Matera in data 21/05/2012 ai nn. 4243/3542;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Garage

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 23/03/2012 ai nn. 237 iscritto/trascritto a Matera in data 21/05/2012 ai nn. 4243/3542;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Abitazione e Soffitta

- A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXX; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 15/11/2021 ai nn. 1499 iscritto/trascritto a Matera in data 06/12/2021 ai nn. 10869/8849;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Corte esterna ai fabbricati

*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 - Laboratorio Artigianale**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

Si parte del capannone ad uso Laboratorio artigianale ricade su suolo demaniale e precisamente sulla particella 283 di proprietà del Comune di Pomarico, come meglio rappresentato nelle allegate Tavole 11, 12 e 13 ( Cfr. Allegati 10, 11 e 12).

### **Identificativo corpo: B - Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

### **Identificativo corpo: C - Garage**

**Garage o autorimessa [G] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

### **Identificativo corpo: D - Abitazione e Soffitta**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

### **Identificativo corpo: E - Corte esterna ai fabbricati**

**Corte o resede [CO] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

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

### **Identificativo corpo: A - Laboratorio Artigianale**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

### **Identificativo corpo: B - Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

### **Identificativo corpo: C - Garage**

**Garage o autorimessa [G] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

### **Identificativo corpo: D - Abitazione e Soffitta**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

### **Identificativo corpo: E - Corte esterna ai fabbricati**

**Corte o resede [CO] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**



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

### **Identificativo corpo: A - Laboratorio Artigianale**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non note.

**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:**Non specificato

### **Identificativo corpo: B - Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non note.

**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:**Non specificato

### **Identificativo corpo: C - Garage**

**Garage o autorimessa [G] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non note.

**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:**Non specificato

### **Identificativo corpo: D - Abitazione e Soffitta**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non note.

**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:**Non specificato

### **Identificativo corpo: E - Corte esterna ai fabbricati**

**Corte o resede [CO] sito in Pomarico (MT), c.da Manferrara - Zona P.I.P.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non note.

**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:**Non specificato



**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****Identificativo corpo: A - Laboratorio Artigianale - Laboratori per arti e mestieri [C3]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato eseguito secondo quanto dettato dal DPR n. 138 del 1998-ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE. La superficie reale imputata al Laboratorio Artigianale è stata calcolata secondo il seguente computo eseguito sulla base dello stato di fatto rilevato e rappresentato in Tavola 1 ( Cfr. Allegato 6): è stata misurata la superficie lorda di pavimento del Capannone ad uso Laboratorio, comprensiva della superficie lorda dell'Ufficio posto al piano soppalcato, alla quale è stata sottratta la superficie lorda della parte di capannone che dovrà essere demolita perché ricadente su suolo demaniale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio artigianale	sup lorda di pavimento	288,08	1,00	288,08
		<b>288,08</b>		<b>288,08</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2023

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 280

Valore di mercato max(€/mq): 350

**Identificativo corpo: B - Magazzino - Magazzini e locali di deposito [C2]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato eseguito secondo quanto dettato dal DPR n. 138 del 1998-ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE. La superficie reale imputata al Magazzino è stata calcolata sulla base dello stato di fatto rilevato e rappresentato in Tavola 1 ( Cfr. Allegato 6), sulla base del quale è stata misurata la superficie lorda di pavimento del Magazzino.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	73,02	1,00	73,02
		<b>73,02</b>		<b>73,02</b>



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I - 2023

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 200

Valore di mercato max(€/mq): 300

**Accessori**

B-Magazzino

1. Cantina

Posto al piano interrato

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq

Valore a corpo: **€3000**

Note: Deposito ad uso Cantina delle dimensioni di 3,51 m x 8,55 m e di altezza utile interna pari a circa 2,60 m.

**Identificativo corpo: C - Garage - Garage o autorimessa [G]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato eseguito secondo quanto dettato dal DPR n. 138 del 1998-ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE. La superficie reale imputata al Garage è stata calcolata sulla base dello stato di fatto rilevato e rappresentato in Tavola 1 ( Cfr. Allegato 6), sulla base del quale è stata misurata la superficie lorda di pavimento del Garage.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup lorda di pavimento	58,75	1,00	58,75
		<b>58,75</b>		<b>58,75</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2023

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): XXXXX

Valore di mercato max(€/mq): 310



**Identificativo corpo: D - Abitazione e Soffitta - Abitazione di tipo civile [A2]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato eseguito secondo quanto dettato dal DPR n. 138 del 1998-ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE. La superficie reale imputata all'abitazione è stata calcolata con riferimento alla Tavola 2 ( Cfr. Allegato 16) raffigurante lo stato di fatto rilevato, peraltro coincidente con la consistenza castale; allo stesso modo si è proceduto per la scala esterna; mentre per il terrazzo si è fatto riferimento alla superficie reale derivante dai grafici di progetto approvanti nel Titolo edilizio, e riportati nell'allegato 9. Nel calcolo della consistenza, chiaramente, non è stata considerata la superficie della soffitta essendo questa realizzata in difformità al titolo edilizio e per la quale, stante il vigente quadro normativo, non vi è possibilità di sanatoria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	126,53	1,00	126,53
balcone 2	sup lorda di pavimento	23,64	0,30	7,09
balcone 1	sup lorda di pavimento	25,32	0,30	7,60
Terrazzo	sup lorda di pavimento	34,22	0,15	5,13
scala	superf. esterna lorda	13,09	1,00	13,09
		<b>222,80</b>		<b>159,44</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2023

Zona: Pomarico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max(€/mq): 630

**Identificativo corpo: E - Corte esterna ai fabbricati - Corte o resede [CO]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato eseguito sulla base delle risultanze catastali verificando che la superficie totale derivante dalla somma della superficie delle particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX coincide con la superficie dichiarata nell'Atto di concessione ( Cfr. Allegato 1) indicata come area concessa in diritto di superficie per 99 anni.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00
		<b>215,00</b>		<b>215,00</b>



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

IL C.T.U. ha ricercato il più provabile valore di mercato dei beni immobili mediante procedimento di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pomarico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Capannoni min. 280 max. 350

Abitazioni min. 420 max. 630

Autorimesse min. XXXXX max 310

Magazzino min. 200 max 300;

Altre fonti di informazione: Annunci di pubblicità immobiliare, Archivio Notarile, Ufficio Anagrafe e Ufficio Stato civile del Comune di Pomarico, Delibera comunale valore alienazione aree P.I.P .

**8.3 Valutazione corpi:****A - Laboratorio Artigianale. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.786,60.

Nel procedimento di valorizzazione degli immobili il C.T.U. ha ricercato il più provabile valore di mercato dei beni oggetto di stima utilizzando il procedimento di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Nel procedimento estimativo per la determinazione del prezzo unitario si è fatto riferimento ai prezzi dei Valori di Mercato ( O.M.I.) del 1° semestre del 2023 per Capannoni situati in zona E1 - Suburbana del Comune di Pomarico.

Nel procedimento di valorizzazione del immobile si è, altresì, tenuto conto dei valori di compravendita del mercato locale, desunti da un'indagine eseguita presso le agenzie di pubblicità immobiliare, e della assenza di regolarità Urbanistica ed Edilizia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comples-sivo</i>
Laboratorio artigiana- nale	288,08	€ 350,00	€ 100.828,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.828,00
Presenza di vizi per assenza di conformità Urbanistica ed Edilizia			€ -5.041,40
Valore corpo			€ 95.786,60
Valore Accessori			€ 0,00





Valore complessivo intero	€ 95.786,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.786,60

**B - Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.810,70.

Nel procedimento di valorizzazione degli immobili il C.T.U. ha ricercato il più provabile valore di mercato dei beni oggetto di stima utilizzando il procedimento di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Nel procedimento estimativo per la determinazione del prezzo unitario si è fatto riferimento ai prezzi dei Valori di Mercato ( O.M.I.) del 1° semestre del 2023 per Magazzini situati in zona E1 - Suburbana del Comune di Pomarico.

Nel procedimento di valorizzazione dell'immobile si è, altresì, tenuto conto dei valori di compravendita del mercato locale, desunti da un'indagine eseguita presso le agenzie di pubblicità immobiliare, e della assenza di regolarità Urbanistica ed Edilizia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	73,02	€ 300,00	€ 21.906,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.906,00
Presenza di vizi per assenza di conformità Urbanistica ed Edilizia			€ -1.095,30
Valore corpo			€ 20.810,70
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 23.810,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.810,70

**C - Garage. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.337,50.

Nel procedimento di valorizzazione degli immobili il C.T.U. ha ricercato il più provabile valore di mercato dei beni oggetto di stima utilizzando il procedimento di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Nel procedimento estimativo per la determinazione del prezzo unitario si è fatto riferimento ai prezzi dei Valori di Mercato ( O.M.I.) del 1° semestre del 2023 per Autorimesse situati in zona E1 - Suburbana del Comune di Pomarico.

Nel procedimento di valorizzazione dell'immobile si è, altresì, tenuto conto dell'assenza di finiture del Garage.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	58,75	€ XXXXX,00	€ 12.337,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.337,50
Valore corpo			€ 12.337,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.337,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.337,50

**D - Abitazione e Soffitta. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.808,23.

Nel procedimento di valorizzazione degli immobili il C.T.U. ha ricercato il più provabile valore di mercato dei beni oggetto di stima utilizzando il procedimento di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.



Nel procedimento estimativo per la determinazione del prezzo unitario si è fatto riferimento ai prezzi dei Valori di Mercato ( O.M.I.) del 1° semestre del 2023 per Abitazioni civili situati in zona E1 - Suburbana del Comune di Pomarico.

Nel procedimento di valorizzazione dell' immobile si è, altresì, tenuto conto dei valori di compravendita del mercato locale, desunti da un'indagine eseguita presso le agenzie di pubblicità immobiliare, e della assenza di regolarità Urbanistica ed Edilizia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	126,53	€ 630,00	€ 79.713,90
balcone 2	7,09	€ 630,00	€ 4.466,70
balcone 1	7,60	€ 630,00	€ 4.788,00
Terrazzo	5,13	€ 630,00	€ 3.231,90
scala	13,09	€ 500,00	€ 6.545,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.745,50
Presenza di vizi per assenza di conformità Urbanistica ed Edilizia			€ -4.937,28
Valore corpo			€ 93.808,23
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.808,23
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.808,23

#### **E - Corte esterna ai fabbricati. Corte o resede [CO]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.150,00.

Nel procedimento di valorizzazione degli immobili il C.T.U. ha ricercato il più provabile valore di mercato dei beni oggetto di stima utilizzando il procedimento di stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Nel procedimento estimativo per la determinazione del prezzo unitario si è fatto riferimento alla Delibera di Giunta Comunale n. 37 del 21 giugno 2012 inerente la Determinazione dei prezzi di cessione delle aree da destinare ad attività produttive nell'ambito dei P.I.P. In detta valorizzazione si è altresì tenuto che il diritto di superficie è frutto di una concessione novantennale e che ad oggi rimangono 70 anni di validità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte	215,00	€ 10,00	€ 2.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.150,00
Valore corpo			€ 2.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.520,20

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Laboratorio Artigianale	Laboratori per arti e mestieri [C3]	288,08	€ 95.786,60	€ 95.786,60
B - Magazzino	Magazzini e locali di deposito	73,02	€ 23.810,70	€ 23.810,70



	[C2] con annesso Cantina			
C - Garage	Garage o autorimessa [G]	58,75	€ 12.337,50	€ 12.337,50
D - Abitazione e Soffitta	Abitazione di tipo civile [A2]	159,44	€ 93.808,23	€ 93.808,23
E - Corte esterna ai fabbricati	Corte o resede [CO]	215,00	€ 2.150,00	€ 1.520,20

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 52.471,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€175.422,03**



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

Il lotto così come è stato costituito non risulta divisibile nel rispetto della normativa di riferimento dell'area P.I.P.

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

**Identificativo corpo: A - Laboratorio Artigianale.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in c.da Manfredara - Zona P.I.P.**

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

**1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza alla data del pignoramento: Pomarico via XXXXX- Residenza attuale: Pomarico via XXXXX- Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986 - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. XXXXX XXXXX, alla data del Pignoramento era coniugato in regime di separazione dei beni come riscontrabile dal Certificato Estratto di Matrimonio, presente in atti, rilasciato dall'ufficio Stato Civile del Comune di Pomarico in data 16.01.2015. A far data dal 15.12.2022 il Sig. XXXXX risulta di stato civile libero per avvenuta separazione dal coniuge, come riscontrabile dal Certificato Estratto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Pomarico in data 23-01-2023( Cfr. Allegato 2 ).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: B - Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in c.da Manfredara - Zona P.I.P.**

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

**1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: C - Garage.**

**Garage o autorimessa [G] sito in c.da Manfredara - Zona P.I.P.**

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

**1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: D - Abitazione e Soffitta.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in c.da Manfredara - Zona P.I.P.**



**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXX XXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: E - Corte esterna ai fabbricati.**

**Corte o resede [CO] sito in c.da Manfredara - Zona P.I.P.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXX XXXXX- Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: XXXXX - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 23-08-1986

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

06-03-2024

L'Esperto alla stima



## ***Elenco Allegati***

***Allegato 1. Convenzione edilizia del 1995 del Notaio Casino***

***Allegato 2. Certificato Stato Civile e residenza XXXXX***

***Allegato 3. Visure particella XXXXX e XXXXX sub 1***

***Allegato 4. Stralcio Planimetrico con indicazione delle particelle XXXXX, XXXXX, XXXXX e XXXXX***

***Allegato 5. Planimetria Catastale Particella XXXXX sub 1***

***Allegato 6. Tavola 1***

***Allegato 7. Documentazione fotografica***

***Allegato 8. Regolamento assegnazione aree PIP – Norme Tecniche***

***Allegato 9. Titoli Edilizi***

***Allegato 10. Tavola 11***

***Allegato 11. Tavola 12***

***Allegato 12. Tavola 13***

***Allegato 13. Tavola 6***

***Allegato 14. Elaborato planimetrico***

***Allegato 15. Planimetria Catastale particella XXXXX sub 2***

***Allegato 16. Tavola 2***

***Allegato 17. Tavola 3***

***Allegato 18. Tavola 7***

***Allegato 19. Tavola 8***

***Allegato 20. Tavola 10***

***Allegato 21. Visure catastali particelle XXXXX, XXXXX e XXXXX***

***Allegato 22. Tavola 4***

***Allegato 23. Tavola 5***

***Allegato 24. Tavola 6***

***Allegato 25. Verbali sopralluoghi***

***Allegato 26. Attestazioni comunicazioni inizio operazioni peritali***

***Allegato 27. Certificato di destinazione Urbanistica***

