
Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

N° Gen. Rep. **110/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/10/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Patrizia BERLOCO**

Custode Giudiziario: **Avv. Maria Rosaria LELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - appartamento in Bernalda
Lotto 2 - lastrico solare in Bernalda
Lotto 3 - negozio e laboratorio in Bernalda

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



PREMESSA

La presente relazione è costituita da 83 pagine dattiloscritte e 102 allegati. Il rapporto di valutazione è suddiviso in tre lotti di vendita.

Con questo deposito lo scrivente Esperto della stima ritiene di aver risposto ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Nei modi e nei tempi consentiti dal G.E., il 04/07/2022, l'Esperto ha trasmesso la perizia completa di allegati in copia cartacea per raccomandata a.r. ai debitori ed in copia telematica al creditore procedente ed intervenuto, nonché al custode giudiziario per conoscenza **(All. 101-102)**.

Si richiama che la prossima udienza è stata fissata per il giorno 13/10/2022, in modalità di trattazione scritta.



Beni in Bernalda (MT)
via Lavista n.1

Lotto 1 - appartamento

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

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

E' nel Fascicolo un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 20/03/2020. L'Esperto ha effettuato visure catastali aggiornate e storiche ed ha acquisito copia autentica dei titoli di proprietà dall'Archivio Notarile di Matera (**All. 89, 90, 92, 93**).

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

Nel ventennio anteriore al pignoramento risulta essere avvenuto un solo passaggio di proprietà per denuncia di Successione trascritta il 19/07/2010 ai nn. 7295/4977 RR. II. MT, dal debitore NON si è rilevata accettazione di eredità.

Nota: per la quota di 1/2 proveniente dalla suddetta successione è stata concessa dai debitori eseguiti ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, con atto per Notaio Lapelosa Deodato del 20/04/2010, iscritta il 21/04/2010 ai nn. 4382/1035 RR. II. MT a favore della Banca Meridiana S.p.A.

QUESITO N.1:

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: Unico

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Lavista n.1 a Bernalda

Note: appartamento al primo piano in fabbricato bifamiliare, da regolarizzare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/9 di

- Residenza alla data del pignoramento: via Lavista n. 1- Bernalda-

Residenza attuale: via Cavour n. 70 – Bernalda.

Stato Civile: libero

Ulteriori informazioni sul debitore: Il sig.

2. Quota e tipologia del diritto

6/9 di

- Residenza alla data del pignoramento: via Lavista n. 1- Bernalda

Residenza attuale: via Lavista n. 1 – Bernalda.

Stato Civile: libero

Ulteriori informazioni sul debitore: La sig.ra



Comproprietari:

Note: il diritto riguarda un bene pervenuto per 1/2 di proprietà alla sig.ra

gli intestatari (moglie e figli) per successione in morte del sig.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Catasto Fabbricati Comune di Bernalda, foglio 31, particella 2744, subalterno 3*,
indirizzo via Luigi Lavista n.1, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie totale:
151mq (escluse aree scoperte: 149mq), rendita € 411,87

Derivante da: variazione del 09/05/1988 dell'unità immobiliare censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al fg. 31 p.lla 2744 sub 3, cat. A/3 cl.3 vani 6, via Raffaello n. 114 piano 1-2 (**All. 44**), derivante da variazione del 30/01/1978 di lastrico solare di 133mq piano 1 alla partita n. 3824, proveniente da lastrico solare di 149mq, costituito il 04/02/1977 al fg. 31 p.lla 2744 sub 3 nella partita n. 3680 (**All. 50**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali e dagli atti di proprietà non emergono precisazioni su parti comuni con altri immobili, che contraddicano quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc con le unità appartenenti allo stesso elenco fabbricati (sub 6 e sub 4), come ad esempio il vano scala (sub 5); la costruzione della p.lla 2744 è stata elevata su muro in comunione con la confinante p.lla 3328 (**All. 89**).

Confini: L'unità immobiliare confina a sudest con via Lavista, da cui ha accesso per il civico 1, confina a nordest con corpo scala condominiale (p.lla 2744 sub 5) e con cielo di fabbricato p.lla 3328 di proprietà ██████████, a nordovest con via Matteotti e a sudovest con fabbricato in costruzion

*essarie opere di
regolarizzazione edilizia (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 13/06/2016).
L'Esperto ha redatto un fac simile della variazione catastale che scaturirebbe
dall'aggiornamento Docfa con soppressione del sub. 3 e costituzione di sub. 7 (**All. 28,
29**).*

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Nota: i dati catastali attuali (CF di Bernalda fg. 31 p.lla 2744 sub 3) corrispondono a quelli riportati sul pignoramento, tuttavia necessitano di aggiornamento per regolarizzazione commerciale.



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

Appartamento da regolarizzare ubicato al primo piano di un fabbricato bifamiliare di due piani, con doppio affaccio contrapposto in un isolato sito alle spalle del corso Umberto I, in prossimità dell'incrocio con viale Zaccagnini. La zona è piana e fa parte del tessuto urbano novecentesco, è piuttosto centrale e servita, ben collegata con tutte le direzioni.

Caratteristiche zona: centrale, normale.

Area urbanistica: residenziale/commerciale; Tessuto novecentesco ortogonale/ sottozona TNO.c a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato (10 mt), negozi di prossimità, ufficio postale (300 mt), banca (100 mt), farmacia (200 mt), guardia medica (300 mt), chiesa (250 mt), attrezzature sportive (500 mt), verde attrezzato (400 mt), municipio (700 mt), scuola dell'infanzia (800 mt), scuola primaria (700 mt), scuola secondaria (800 mt), stazione Carabinieri (500 mt), centro storico (1 km), guardia medica (300 mt).

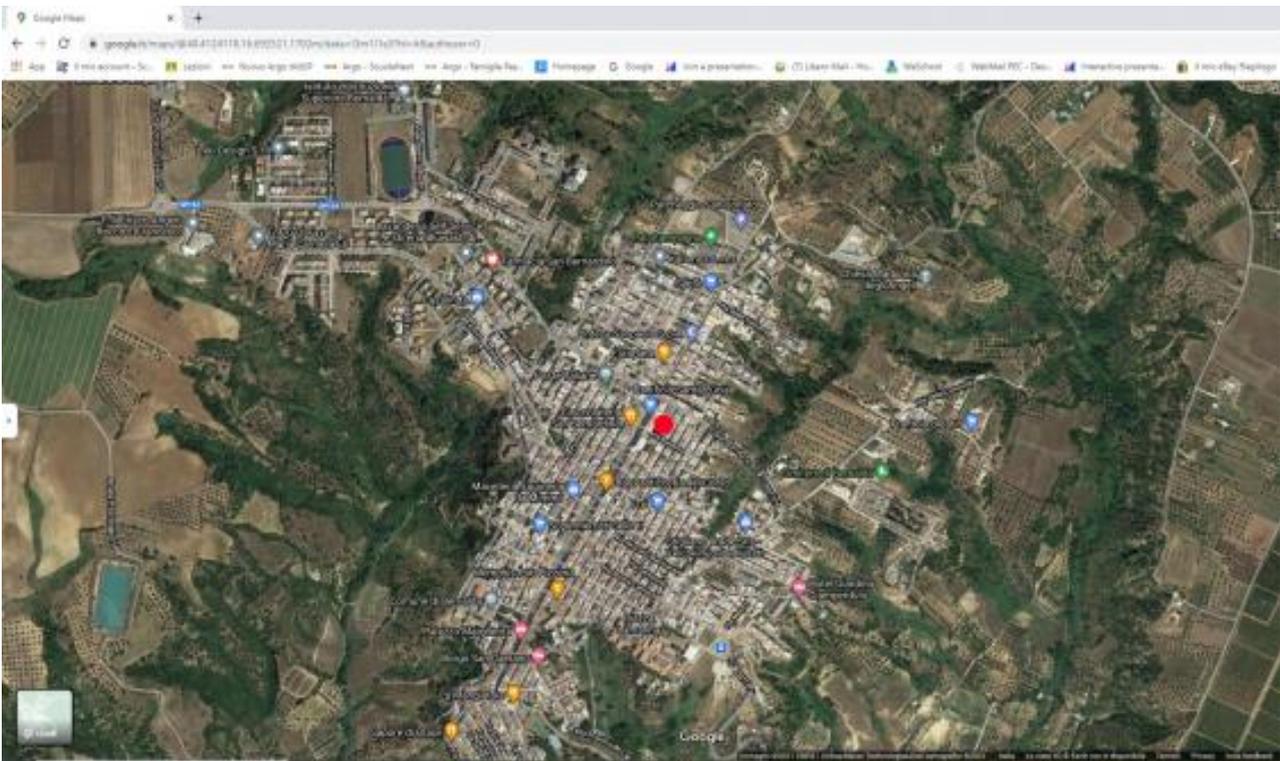
Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Marconia (14 km).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: centro storico di Bernalda.

Principali collegamenti pubblici: SS 407 a 2,5 km, stazione FS a 3,5 km, terminal bus a 1 km.



individuazione Lotto su ortofoto (All. 13)



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

Appartamento di circa 119mq con 13mq di balconi, regolarizzabile per 95mq e 33mq di balconi, per un totale di circa 103mq di superficie commerciale regolarizzata, in un edificio bifamiliare in via Lavista n.1 a Bernalda. L'alloggio occupa tutto il primo piano ed è composto da cucina abitabile, ampio salone, camera da letto, deposito e bagno, distribuiti da corridoio centrale. Sono dipendenze esclusive due balconi comunicanti ed il tutto è servito da una scala condominiale senza ascensore, con accesso diretto dalla strada **(All.35)**.

1. Quota e tipologia del diritto

1/9 di

2. Quota e tipologia del diritto

6/9 di

Superficie complessiva di circa mq **132,10**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: si prevede una ristrutturazione parziale per le parti da regolarizzare.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,92

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Non sono evidenti problemi strutturali, la manutenzione dell'involucro edilizio attualmente è mediocre con bassa efficienza energetica e dotazione impiantistica vetusta ma funzionante ed allacciata alle reti pubbliche; le finiture sono prevalentemente di edilizia economica. La necessità di sanare gli abusi e lo stato di conservazione generale suggeriscono una ristrutturazione complessiva dell'appartamento, magari con un miglioramento dello schema distributivo interno.

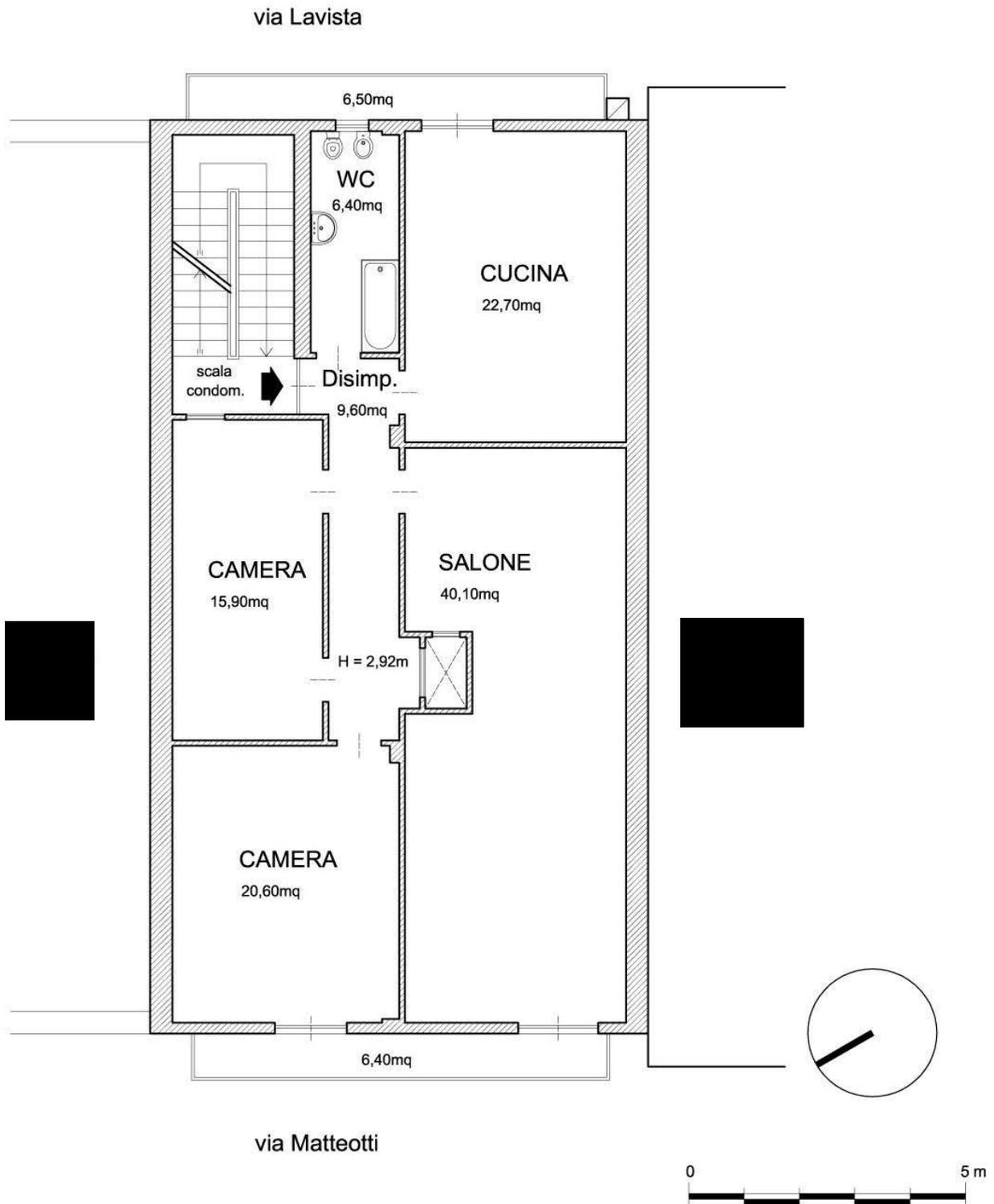


LOTTO 1 - STATO ATTUALE

PIANO PRIMO

identificativi catastali attuali:

CF Bernalda fg 31 p.la 2744 sub 3 - cat. A/3 - via Lavista n.1, piano 1

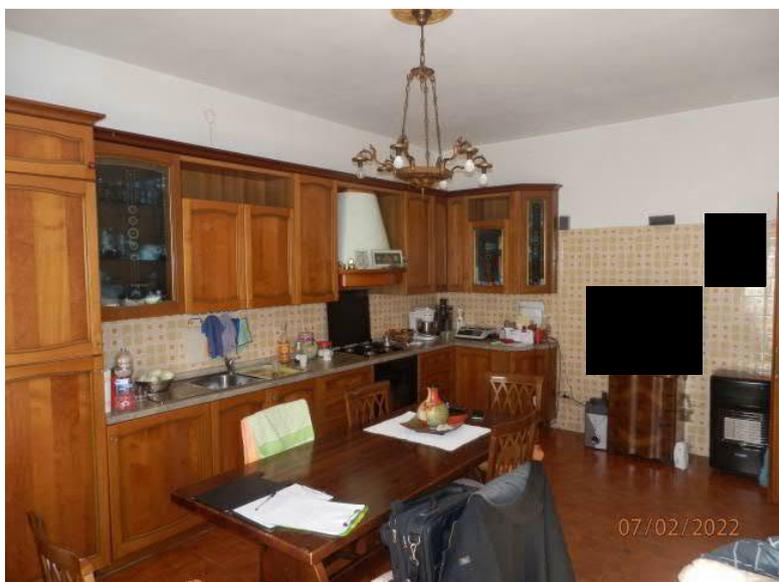


pianta stato attuale piano 1 (All. 15)





prospetto principale



cucina



Salone





camera da letto



bagno

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: laterocemento - condizioni: mediocri <i>Note: in più punti dei frontalini, i copriferrì sono caduti.</i>
Fondazioni	tipologia: continue sottomurarie - condizioni: buone <i>Note: la costruzione è stata sopraelevata su primo piano preesistente costruito nel 1975.</i>
Solai	tipologia: laterocemento - condizioni: sufficienti <i>Note: in cucina il ciellino del solaio si è parzialmente distaccato, senza conseguenze strutturali.</i>
Strutture verticali	materiale: muratura di blocchi di tufo - condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: murature di spina <i>Note: il sistema è misto con pilastri centrali in c.a che dividono la campata strutturale (All. 68).</i>
Travi	materiale: c.a. - condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno - protezione: tapparelle - materiale protezione: plastica - condizioni: scarse <i>Note: infissi monovetro e doppi infissi in anticorodal nelle stanze; presenza di zanzariere.</i>
Infissi esterni	tipologia: a battente - materiale: alluminio - protezione: inesistente - condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: finestre sulle scale o sul pozzo luce.
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno massello - condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni - coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: da normalizzare <i>Note: si prevede di demolire queste pareti per arretrare le facciate ai fini della sanatoria urbanistica e di ricostruirle con muratura a doppia fodera di laterizi forati e strato isolante.</i>
Pavimentazione Esterna	materiale: mattonelle di gres - condizioni: sufficienti <i>Note: per la regolarizzazione dell'immobile si prevede di sostituirle per l'ampliamento delle superfici dei balconi</i>
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di gres - condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente - materiale: legno massello condizioni: mediocri Riferito limitatamente a: porta caposcala non blindata.
Rivestimento	ubicazione: stanze - materiale: intonaco civile condizioni: da ritinteggiare <i>Note: le pareti delle stanze sono rivestite con carta da parati in mediocre stato di conservazione.</i>
Rivestimento	ubicazione: bagno - materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti <i>Note: piastrelle bianche a tutta altezza.</i>
Rivestimento	ubicazione: cucina - materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti <i>Note: piastrelle decorate 15x15cm fino ad altezza 2m.</i>
Varie	Ringhiere balconi in ferro (da riverniciare).

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: in uso - conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista - recapito: collettore o rete comunale condizioni: in uso
Idrico	tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: in uso
Gas	tipologia: con tubazioni a vista - alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: in uso



Termico	tipologia: autonomo - alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: in uso
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: non in uso

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1978
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'energia elettrica dell'appartamento fornisce anche il vano scala condominiale e il piano 2 (Lotto 2).

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria alimentata a metano; radiatori in ghisa.
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	1979/1990 (da adeguare con i lavori di ristrutturazione per la regolarizzazione dell'immobile)
Note	Non sono state esibite certificazioni.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: non sono state costituite tabelle millesimali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Dall'atto di donazione della proprietà dei costruendi piani 1° e 2° si statuiva la proprietà di 1/2 indiviso del vano scala **(All. 89)**.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In caso di procedura esecutiva non sorge l'obbligo di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii. Nel caso specifico sarebbe comunque necessario procedere preventivamente alla regolarizzazione edilizia dell'immobile che prevedrebbe anche adeguamento e dichiarazione di rispondenza degli impianti, considerando che non sono state esibite loro certificazioni.

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

QUESITO N. 3:

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Identificativo corpo: Unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Lavista n.1 a Bernalda

Note: appartamento al primo piano in fabbricato bifamiliare, da regolarizzare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/9 di

2. Quota e tipologia del diritto

6/9 di

Comproprietari:



Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:**Catasto Fabbricati Comune di Bernalda, foglio 31, particella 2744, subalterno 3*,**

indirizzo via Luigi Lavista n.1, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 151mq (escluse aree scoperte: 149mq), rendita € 411,87

Derivante da: variazione del 09/05/1988 dell'unità immobiliare censita dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al fg. 31 p.la 2744 sub 3, cat. A/3 cl.3 vani 6, via Raffaello n. 114 piano 1-2 (**All. 44**), derivante da variazione del 30/01/1978 di lastrico solare di 133mq piano 1 alla partita n. 3824, proveniente da lastrico solare di 149mq, costituito il 04/02/1977 al fg. 31 p.la 2744 sub 3 nella partita n. 3680 (**All. 50**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali e dagli atti di proprietà non emergono precisazioni su parti comuni con altri immobili, che contraddicano quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc con le unità appartenenti allo stesso elenco fabbricati (sub 6 e sub 4), come ad esempio il vano scala (sub 5); la costruzione della p.la 2744 è stata elevata su muro in comunione con la confinante p.la 3328 (**All. 89**).

Confini: L'unità immobiliare confina a sudest con via Lavista, da cui ha accesso per il civico 1, confina a nordest con corpo scala condominiale (p.la 2744 sub 5) e con cielo di fabbricato p.la 3328 di proprietà Re est con via Matteotti e a sudovest con fabbricato in costruzione di prop

Nota (*): *i dati di classamento sono da aggiornare per variazione di consistenza dell'unità immobiliare per variazione planimetrica a seguito delle necessarie opere di regolarizzazione edilizia (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 13/06/2016). L'Esperto ha redatto un fac simile della variazione catastale che scaturirebbe dall'aggiornamento Docfa con soppressione del sub. 3 e costituzione di sub. 7 (**All. 28, 29**).*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Nota: i dati catastali attuali (CF di Bernalda fg. 31 p.la 2744 sub 3) corrispondono a quelli riportati sul pignoramento, tuttavia necessitano di aggiornamento per regolarizzazione commerciale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incoerenza della planimetria catastale rispetto allo stato attuale ed allo stato di progetto per deformità di sagoma e variazione di divisioni interne con aumento della consistenza catastale (**All. 19**).

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento DOCFA (**All. 28**).

Descrizione delle opere da sanare: dovrà provvedersi all'aggiornamento catastale dopo regolarizzazione edilizia/urbanistica attraverso demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione con soppressione di fg 31 p.la 2744 sub 3 e costituzione di sub 7* (**All. 29**).

Oneri di regolarizzazione:

- 1) presentazione di variazione catastale (DOCFA): € 50,00
- 2) spese tecniche professionali per redazione pratica aggiornamento catastale: € 200,00

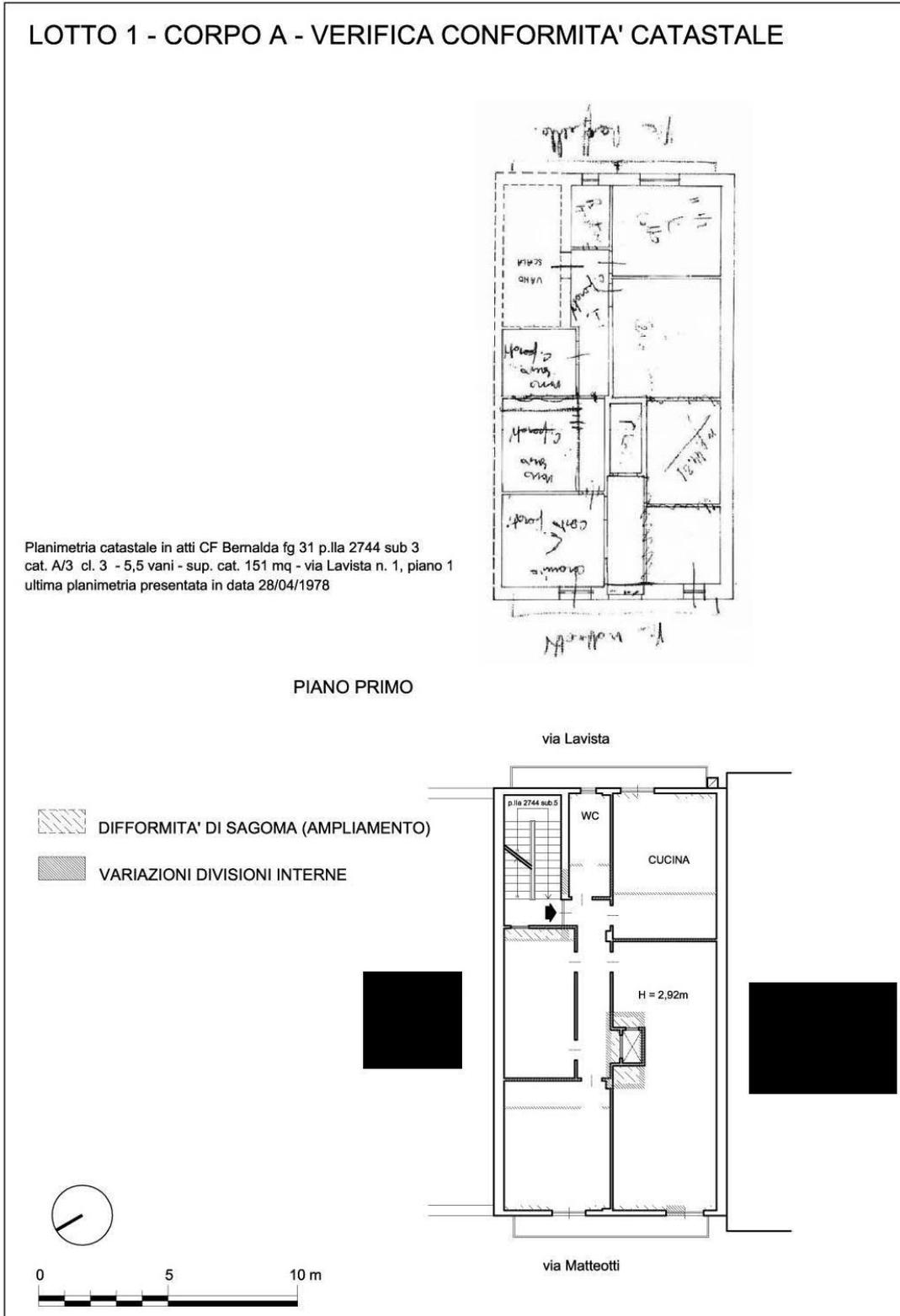
Oneri Totali: **€ 250,00**



Note: I suddetti oneri sono stimati nell'ambito di pratiche unitarie di regolarizzazione commerciale degli immobili del Lotto 1 e del Lotto 2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale necessario alla regolarizzazione catastale, da presentare attraverso procedura DOCCA (All. 28).



verifica conformità catastale (All. 19)



QUESITO N. 4:

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: Unico

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Bernalda, foglio 31, particella 2744, subalterno 3*, indirizzo via Luigi Lavista n.1, piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 151mq (escluse aree scoperte: 149mq), rendita € 411,87

Quota e tipologia del diritto:

6/9 d	- Piena proprietà
1/9 d	- Piena proprietà

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si

Nota: i dati catastali attuali (CF di Bernalda fg. 31 p.lla 2744 sub 3) corrispondono a quelli riportati sul pignoramento, tuttavia necessitano di aggiornamento per regolarizzazione commerciale.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale conforme allo stato regolarizzato, da presentare attraverso procedura DOCFA (**All. 28**).

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Le irregolarità paesaggistiche ed edilizie, le strategie per la loro regolarizzazione e la stima dei costi e delle spese sono analizzate nell'**Allegato 38**.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica.

L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del fabbricato. L'ammontare delle spese tecniche e professionali è cumulato nella stima dei costi di questo Lotto, in un'ottica complessiva di risparmio.



LOTTO 1 - STATO REGOLARIZZATO DI STIMA

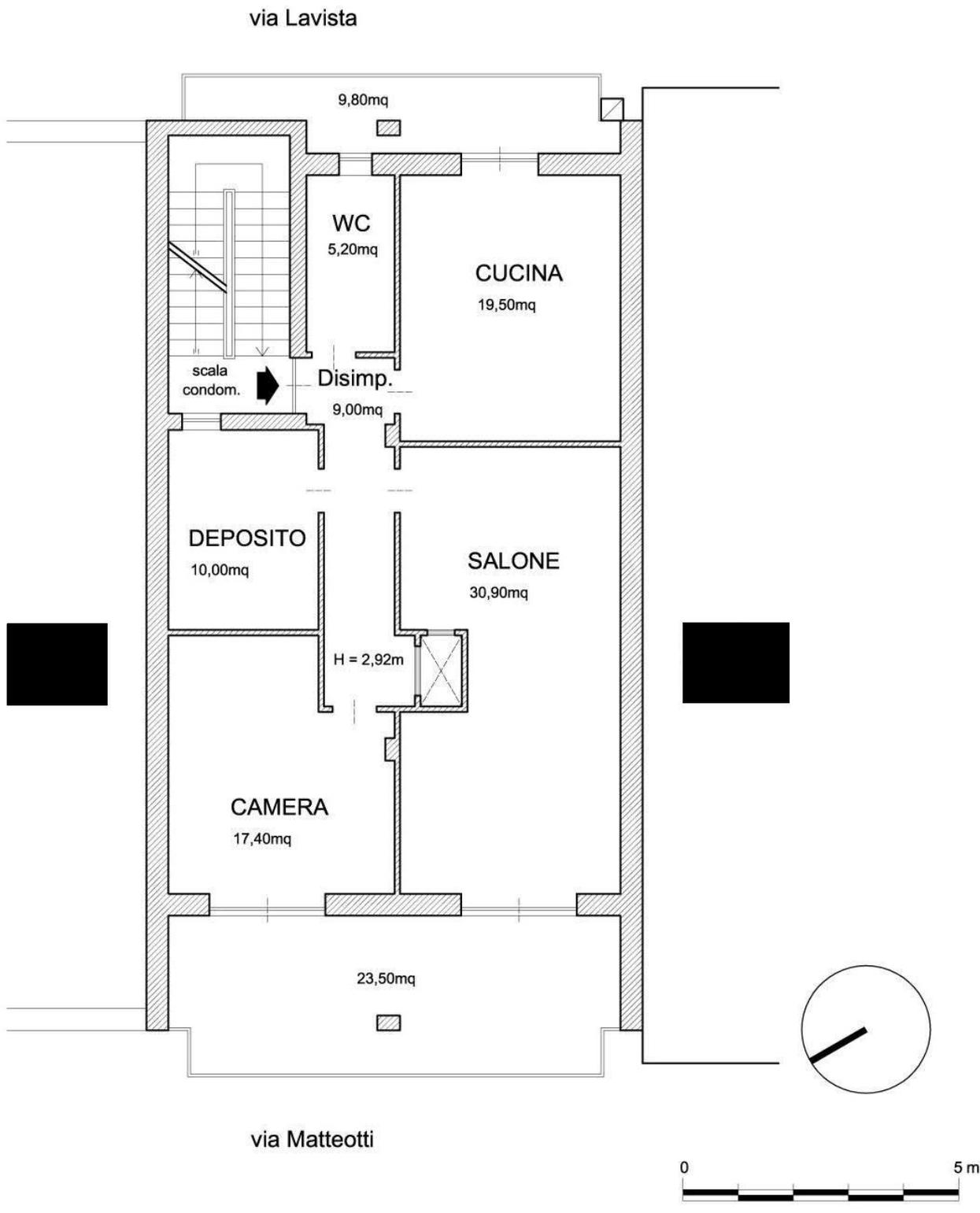
PIANO PRIMO

identificativi catastali attuali:

CF Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3 - cat. A/3 - via Lavista n.1, piano 1

identificativi catastali variati (da approvare):

CF Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 7 - cat. A/3 - via Lavista n.1, piano 1



pianta stato regolarizzato di stima piano 1 (All. 26)



QUESITO n. 5:

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

Titolare/Proprietario:

proprietà per 1/1, **proprietaria ante ventennio al 15/05/1976;**

In forza di donazione accettata - a rogito di notaio Vitelli Achille di Bernalda, in data 26/06/1975, ai nn. 64664/5743; registrato a Pisticci, in data 11/07/1975, ai nn. 484/Vol. 147; trascritto a Matera, in data 21/07/1975, ai nn. 5563/13442.

Note: *l ge*

indiviso dell'area della superficie totale di 149,40mq sovrastante alla casa terranea confinante con via Raffaello e via Matteotti in Bernalda al fg. 31 p.lla 2744, con tutti i diritti e le servitù inerenti, con accessioni e pertinenze, usi, ragioni ed azioni; resta esclusa dalla donazione la proprietà della area, o lastrico solare, che risulterà sul costruendo primo piano (All. 89).

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vitelli Achille di Bernalda, in data 15/05/1976, ai nn. 66025/5971; registrato a Pisticci, in data 01/06/1976, ai nn. 387/Vol. 148; trascritto a Matera, in data 11/06/1976, ai nn. 4215/20768.

Note: *vendita di 1/4 indiviso del vano scala, della superficie totale di circa 18mq e di 1/2 indiviso dell'area della superficie totale di 149,40mq sovrastante alla casa terranea confinante con via Raffaello e via Matteotti in Bernalda al fg. 31 p.lla 2744, con tutti i diritti e le servitù inerenti, con accessioni e pertinenze, usi, ragioni ed azioni; resta esclusa dalla vendita la proprietà della area, o lastrico solare, che risulterà sul costruendo primo piano (All. 90).*

Titolare/Proprietario:

Note: *si evidenzia che per l'immobile è stata concessa dai suddetti titolari, beneficiari di successione, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, con atto per Notaio Lapelosa Deodato del 20/04/2010, iscritta il 21/04/2010 ai nn. 4382/1035 RR.II. MT a favore della Banca Meridiana S.p.A.; registrato a Pisticci, in data 04/02/2010, ai nn. 65/9990/10; trascritto a Matera, in data 19/07/2010, ai nn. 7295/4977.*



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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1982/1976

Intestazione: sigg.

Per lavori: sopraelevazione di una casa per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/02/1976 al n. di prot. 1724

Rilascio in data 15/04/1976 al n. di prot. 83

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: (All. 67-71)

Numero pratica: 1326/1972

Intestazione: si

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ricostruzione dello stabile al piano terra di fg 31 p.la 2774

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/01/1973 al n. di prot. 11893

Abitabilità/agibilità in data 09/06/1975

Note: demolizione e ricostruzione del piano terra dello stabile su cui è sopraelevato l'immobile (All. 92).

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento e modifica di prospetti con modifiche di divisioni interne al 1° piano **(All. 23)**.

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità ex art. 37 del d.P.R. 380/2001 ss. mm. ii.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione degli ampliamenti al 1° piano e ripristino parziale dei prospetti, variazioni interne **(All. 38)**.

Oneri di regolarizzazione:

- 1) Costo pratica sanatoria edilizia (diritti segreteria) : € 51,64
- 2) Sanzione stimata ex art.37 del D.P.R. 380/2001: € 516,00
- 3) Lavori di ristrutturazione edilizia, a corpo: € 36.270,00
- 4) Spese tecniche professionali (aut. paesagg., sanatoria ed., dL, C.I.S., cert. impianti ed APE, SCAGI) : € 4.000,00

Oneri Totali: € **40.837,64**

*Note: Sanzione minima stimata con riferimento al progetto di regolarizzazione che non aumenta la superficie commerciale residenziale desumibile dal progetto originale assentito **(All. 26)**. I suddetti oneri sono stimati nell'ambito di pratiche unitarie di regolarizzazione commerciale degli immobili del Lotto 1 e del Lotto 2 e sono addebitati al lotto prevalente (Lotto 1). Gli importi dei lavori di ristrutturazione sommano complessivamente €39.000 e sono addebitati ai due lotti in proporzione alla loro superficie commerciale regolarizzata.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;



Conformità urbanistica:*Strumenti urbanistici*

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (All. 88)
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n.26 dell'11-05-2004
Zona omogenea:	Tessuto Novecentesco a maglia ortogonale (tessuti di recente formazione assimilabile alla zona omogenea B del D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	art. 8 NTA R.U. Regime d'uso insediativo-residenziale e relativi servizi. Sottozona TNO.c. E' consentita la sostituzione edilizia, la sopraelevazione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici a completamento degli isolati e/ o della struttura urbana secondo i sedimi indicati nella Tavola del Completamento e Tutela degli Isolati con un'altezza massima di m. 8,00 e un numero massimo di piani fuori terra pari a 2 e con obbligo di redazione dei prospetti unitari di isolato atti a dimostrare la compatibilità del nuovo intervento con gli edifici adiacenti. Per gli edifici posti su strade di larghezza superiore a m. 10,00 è consentita una altezza massima di m. 10,50 e un numero di piani pari a tre, con risvolto sulle strade laterali pari a m. 9,00. E' altresì consentita la sostituzione edilizia con conservazione delle cortine esterne per gli edifici indicati nella medesima tavola.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	difformità di prospetto e della superficie coperta rispetto all'assentito (All. 23) .
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	previsione di una procedura di regolarizzazione paesaggistica e urbanistica del fabbricato (All. 38) .
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Vincoli:	Vincolo ex artt. 136 e 157 D.Lgs. 42/2004, art 5 L.R. n. 50/93.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni di divisioni interne, variazioni di prospetto e aumento di volumi e superficie coperta rispetto al titolo edilizio, in zona con vincolo paesaggistico pregresso **(All. 23)**.



Regolarizzabili mediante: ripristino di superfici e volumi, accertamento di compatibilità paesaggistica delle variazioni di prospetto.

Descrizione delle opere da sanare: varianti non autorizzate di avanzamento dei prospetti con aumento di volume al piano 1° e realizzazione di volumi edilizi al piano 2° (**All. 38**).

Oneri di regolarizzazione:

5) Istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica (diritti di segreteria): € 51,64

6) Sanzione stimata ex art.167 comma 5 del D.Lgs 42/2004: € 516,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 567,64**

*Note: Per art.146 comma 4 e art. 167 comma 4 del D.Lgs 42/2004 non può essere rilasciata autorizzazione paesaggistica in sanatoria in presenza di aumento delle superfici utili o dei volumi legittimamente realizzati, pertanto conviene procedere alla estinzione del reato paesaggistico con la demolizione volontaria degli ampliamenti abusivi e procedere al pagamento della sanzione commisurata al danno paesaggistico relativamente alle varianti di prospetto al progetto autorizzato (**All. 38**). La sanzione ex art. 167 comma 5 del D.Lgs 42/2004 è determinata da apposita perizia di stima dell'Ufficio che tutela il vincolo, qui si stima di entità minima.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Note generali sulla conformità: L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del fabbricato. L'ammontare delle spese tecniche e professionali è cumulato nella stima dei costi di quest'ultima, in un'ottica di risparmio.

*Note: Le irregolarità paesaggistiche ed edilizie, le strategie per la loro regolarizzazione e la stima dei costi e delle spese sono analizzate nell'**Allegato 38**.*

QUESITO N. 7:

INDICARE LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: La si

QUESITO N. 8:

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro

Importo ipoteca: € 252.000; Importo capitale: € 140.000;

A rogito di notaio Lapelosa Deodato in Bernalda in data 20/04/2010 ai nn. 11386/5261;

Registrato a Pisticci in data 21/04/2010 ai nn. 509/1T;

Iscritto/trascritto a Matera in data 21/04/2010 ai nn. 4382/1035;

Note: grava sugli immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 3118 sub 5 e sub 6 e su immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3 e sub 4; debitore non datore di ipoteca è la società [REDACTED]

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Basilicata S.p.a. contro

Derivante da: ruoli;

Importo ipoteca: € 47067,78; Importo capitale: € 23533,89 in data 27/07/2010 ai nn. 1088/2010;

Iscritto/trascritto a Matera in data 29/09/2010 ai nn. 7795/1797;

Note: grava sull'intera proprietà degli immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 3118 sub 5 e sub 6 e fg 31 p.lla 2744 sub 4 e su proprietà di 12/18 su immobile al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Matera in data 10/01/2020 ai nn. 1837

iscritto/trascritto a Matera in data 10/03/2020 ai nn. 2026/1626;

Nota: Il pignoramento grava sulla intera proprietà degli immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 3118 sub 5 e sub 6 e di immobile al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 4 e su proprietà di 14/18 di immobile al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3;

Nota: nella trascrizione risulta omesso il gravame contr

proprietà dell'immobile al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3, che è riportato nell'atto di pignoramento immobiliare.

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**

Il suolo su cui insiste il fabbricato **(All. 51)** deriva da partita catastale di terreno n. 5342 intestata in proprietà a [REDACTED]

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

Dalle indagini svolte non risultano altri pesi ed oneri sull'immobile.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate

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

Non è stato costituito formalmente un condominio e le spese elettriche di illuminazione delle scale sono contabilizzate nella fornitura al presente immobile **(All. 9)**.

Avvertenze ulteriori: non sono state dichiarate altre cause in corso.

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

Identificativo corpo: Unico

Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, alla superficie interna lorda ed a criteri e coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione degli indici mercantili utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali **(All. 35)**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e a servizio diretto	sup lorda di pavimento	94,80	1,00	94,80
balconi	sup lorda di pavimento	33,30	0,25	8,33
		128,10		103,13



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2- 2022

Zona: Bernalda/zona B1/Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050 Valore di mercato max (€/mq): 1.250

Tipologia: Abitazioni di tipo economico Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630 Valore di mercato max (€/mq): 750

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

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

Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare locale;

O.M.I. della provincia di Matera - II semestre 2022;

Prezziario Opere Pubbliche regionale del 2022 (delib. GR n.108 del 16/03/2022);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di mercato zona centrale B1 per fabbricati a destinazione d'uso residenziale;

Abitazioni civili in stato conservativo usato normale €1.150,00/mq;

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato normale €690,00/mq;

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato scadente €550,00/mq;

Autorimesse/Box €567,50/mq.

Altre fonti di informazione: archivio notarile di Matera, siti internet specializzati, analisi offerte pubblicate, volumi di vendita.



Valutazione corpo Unico**Abitazione di tipo economico [A3]**Stima sintetica comparativa parametrica (**All. 39**): € 94.879,60Market Comparison Approach (**All. 40**): € 100.000,00

I valori restituiti dai due metodi di valorizzazione adottati non sono molto distanziati, tanto suggerisce di assumere come valore stimato dell'immobile una media ponderata tra i due metodi con peso prevalente al Market Comparison Approach (MCA), un metodo di valutazione che segue gli standards internazionali di valutazione immobiliare (IVS).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali e a servizio diretto	94,80	€ 920,00	€ 87.216,00
balconi	8,33	€ 920,00	€ 7.663,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 40%)			€ 94.879,60
Market Comparison Approach (peso 60%)			€100.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo piena proprietà intero Lotto</u>			€ 97.951,84
<u>Valore complessivo diritto e quota intero Lotto: 7/9 di piena proprietà</u>			€ 76.184,76

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto di proprietà e quota 7/9</i>
Unico	Abitazione di tipo economico [A3]	Mq 103,13	€ 97.951,84	€ 76.184,76
LOTTO 1	Totale	103,13	€ 97.951,84	€ 76.184,76

Valore ponderale complessivo approssimato (calcolato in quota e diritto): € 76.000,00**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 14.692,78

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 41.655,28

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 658,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 40.945,78

Valore pro quota (7/9) del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 31.846,72

Prezzo di vendita del lotto intero nello stato di "libero" approssimato a €1.000 € 41.000,00

Prezzo pro quota (7/9) di vendita del lotto, approssimato a €1.000: € 32.000,00



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

Giudizio di comoda divisibilità:

Considerando i volumi di vendita e la tipologia degli immobili sul mercato locale, si propone di non dividere ulteriormente il lotto. Pur volendo considerare nell'ambito della esecuzione pro quota una divisibilità in frazioni di 7/9 e di 2/9, la tipologia dell'immobile non presenta una comoda divisibilità per forma e dimensione, nonché per l'unicità dell'accesso e del bagno di servizio; al contrario, potrebbe considerarsi pertinenziale all'appartamento il lastrico solare sito al piano superiore così come regolarizzato (Lotto 2). La scelta di dividere i due lotti risiede soprattutto nella diversa quota di proprietà in vendita degli immobili.

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

Le certificazioni anagrafiche e di stato civile estratte dagli Uffici demografici sono agli **Allegati 96, 97, 98, 99, 100**.



Beni in Bernalda (MT)
via Lavista n.1

Lotto 2 - lastrico solare

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

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

E' nel Fascicolo un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 20/03/2020. L'Esperto ha effettuato visure catastali aggiornate e storiche ed ha acquisito copia autentica dei titoli di proprietà dall'Archivio Notarile di Matera (**All. 89, 90, 92, 93**).

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

Nota: non sono stati rilevati passaggi di proprietà nel ventennio anteriore al pignoramento.

QUESITO N.1:

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: Unico

Lastrico solare [L] sito in via Lavista n.1 a Bernalda

Note: terrazzo praticabile al secondo piano di via Lavista n. 1, da regolarizzare attraverso demolizione di un deposito abusivo non sanabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: il diritto riguarda un bene pervenuto alla sig.ra di donazione trascritto il 27-03-1985 ai nn 2090/1718 RR. II. MT e per 1/2 di proprietà per atto di compravendita trascritto il 04-04-1989 ai nn 5948/5383 RR. II. MT.



Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione**Catasto Fabbricati Comune di Bernalda, foglio 31, particella 2744, subalterno 4*,**

indirizzo via Luigi Lavista n.1, piano 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 19mq, superficie totale: 31mq, rendita € 44,16

Derivante da: classamento del 05/05/1988 dell'unità immobiliare costituita l'11/06/1982 al fg. 31 p.la 2744 sub 4, via Lavista n. 1 piano 2 (**All. 46**), proveniente da partita n. 3680 (**All. 50**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali e dagli atti di proprietà non emergono precisazioni su parti comuni con altri immobili, che contraddicano quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc con le unità appartenenti allo stesso elenco fabbricati (sub 6 e sub 3), come ad esempio il vano scala (sub 5); la costruzione della p.la 2744 è stata elevata su muro in comunione con la confinante p.la 3328 (**All. 89**).

Confini: L'unità immobiliare confina a sudest con via Lavista, da cui ha accesso per il civico 1, confina a nordest con corpo scala condominiale (p.la 2744 sub 5) e con cielo di fabbricato p.la 3328 di proprietà

Nota (*): i dati di classamento sono da aggiornare per variazione di consistenza dell'unità immobiliare a seguito di opere di demolizione per regolarizzazione edilizia (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 13/06/2016). L'Esperto ha redatto un fac simile della variazione catastale che scaturirebbe dall'aggiornamento Docfa con soppressione del sub. 4 e costituzione di sub. 8 (**All. 30**).

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Nota: i dati catastali attuali (CF di Bernalda fg. 31 p.la 2744 sub 4) corrispondono a quelli riportati sul pignoramento, tuttavia necessitano di aggiornamento per regolarizzazione commerciale.

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

Terrazzo praticabile da regolarizzare al secondo piano di un fabbricato bifamiliare di due piani, comodamente accessibile da scala condominiale, con doppio affaccio contrapposto in un isolato sito alle spalle del corso Umberto I, in prossimità dell'incrocio con viale Zaccagnini. La zona è piana e fa parte del tessuto urbano novecentesco, è piuttosto centrale e servita, ben collegata con tutte le direzioni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale/commerciale - Tessuto novecentesco ortogonale/ sottozona TNO.c a traffico locale con parcheggi scarsi.



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

Servizi offerti dalla zona: supermercato (10 mt), negozi di prossimità, ufficio postale (300 mt), banca (100 mt), farmacia (200 mt), guardia medica (300 mt), chiesa (250 mt), attrezzature sportive (500 mt), verde attrezzato (400 mt), municipio (700 mt), scuola dell'infanzia (800 mt), scuola primaria (700 mt), scuola secondaria (800 mt), stazione Carabinieri (500 mt), centro storico (1 km), guardia medica (300 mt).

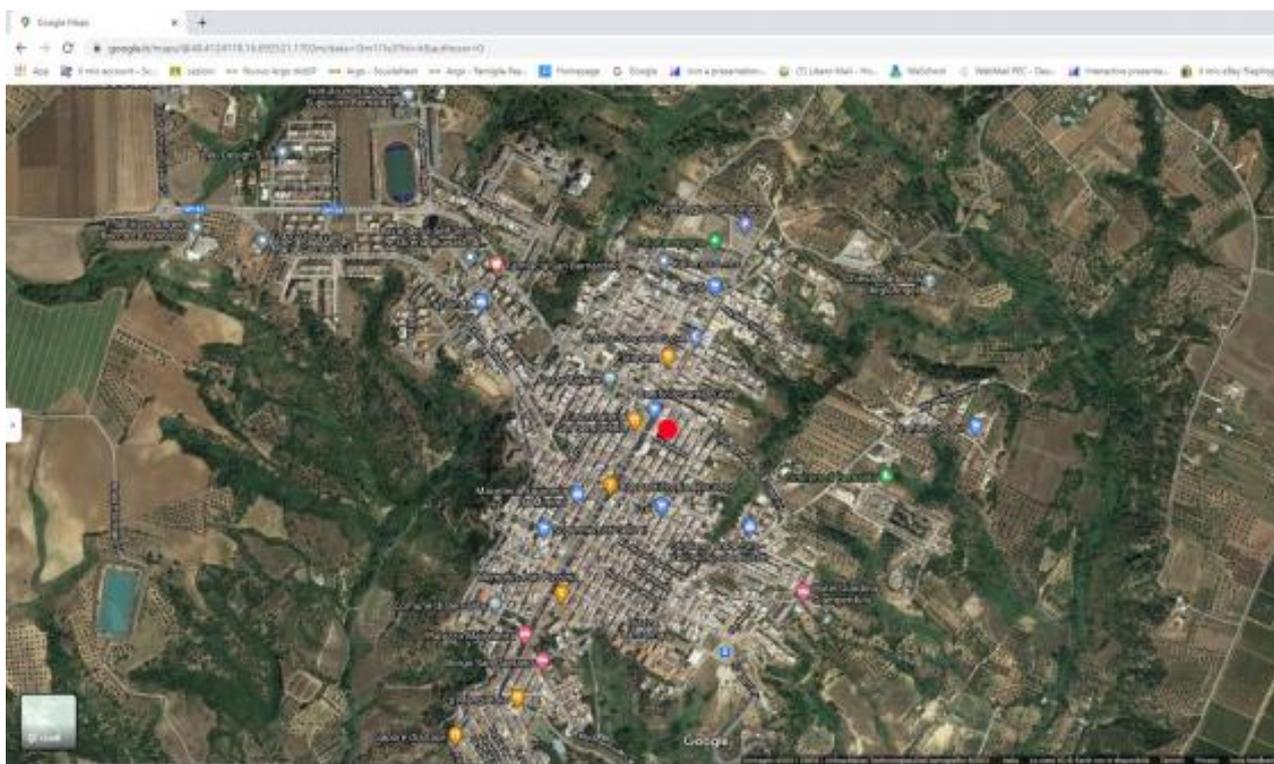
Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Marconia (14 km).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: centro storico di Bernalda.

Principali collegamenti pubblici: SS 407 2,5 km, stazione FS 3,5 km, terminal bus 1 km.



individuazione Lotto su ortofoto (All. 13)

Descrizione: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **Unico**

Lastrico solare di circa 150mq a copertura di fabbricato bifamiliare, con comodo accesso da vano scala condominiale. L'immobile è da regolarizzare attraverso la demolizione di volumi abusivi utilizzati precariamente a soffitta e deposito di circa 65mq di superficie commerciale non sanabile. La sanatoria prevedrebbe un terrazzo pavimentato di 99mq praticabili e due superfici non praticabili di circa 34mq (All.36).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

n. 1 – Bernalda.

Stato Civile: libero



Ulteriori informazioni sul debitore: La sig.ra

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1;

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Non sono evidenti problemi strutturali del solaio e del pacchetto di copertura dei fabbricati sottostanti. Lo stato di manutenzione attuale risente molto della presenza di superfetazioni ed abusi volumetrici di scarsa qualità edilizia. La necessità di demolire gli abusi non sanabili suggerisce una ristrutturazione complessiva con rifacimento del manto di copertura.



affaccio su via Lavista



affaccio su via Matteotti





soffitta abusiva da demolire



terrazzo



Terrazzo

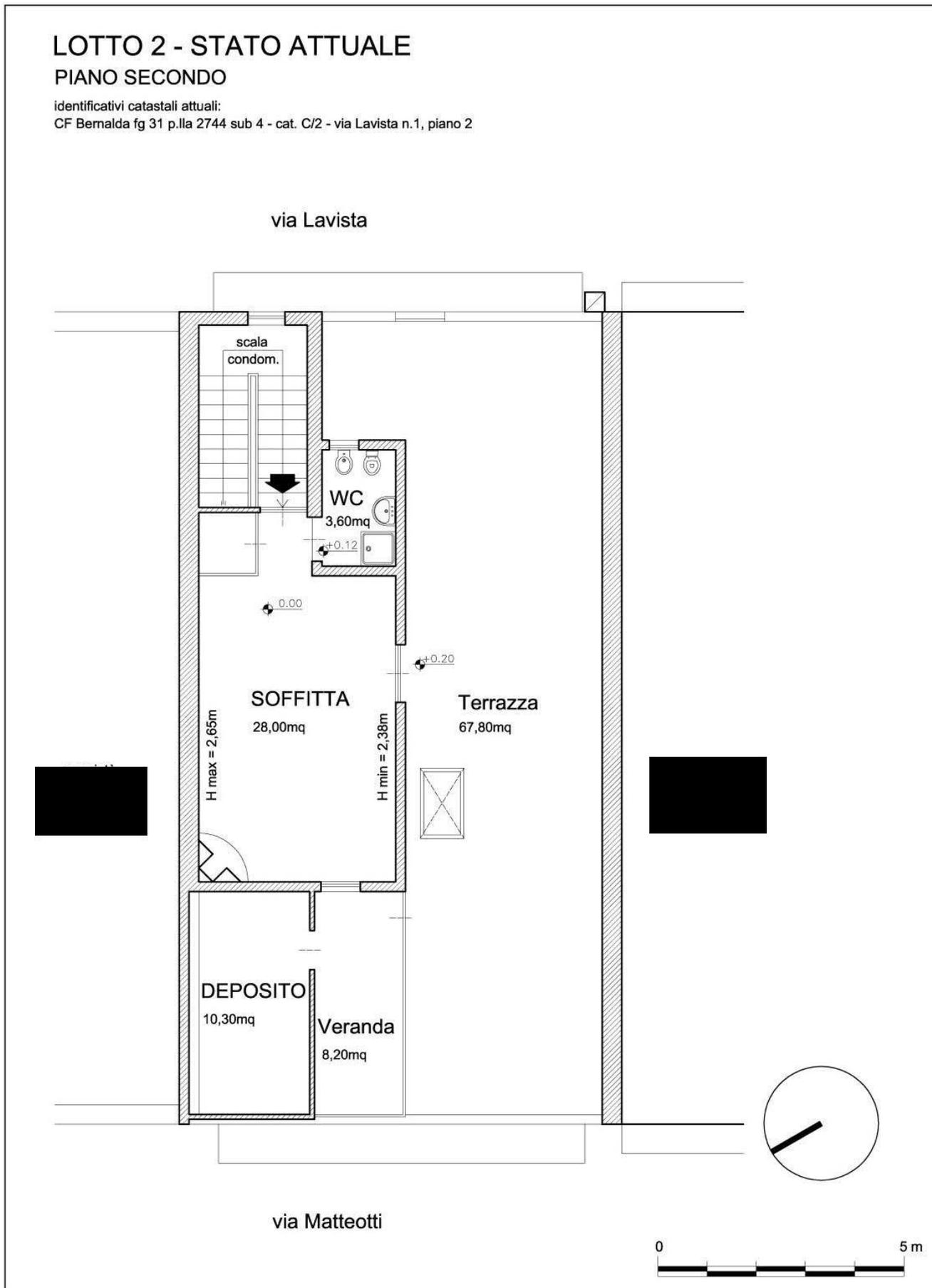


LOTTO 2 - STATO ATTUALE

PIANO SECONDO

identificativi catastali attuali:

CF Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 4 - cat. C/2 - via Lavista n.1, piano 2



pianta stato attuale piano 2 (All. 16)



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: laterocemento - condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: solette in aggetto
Fondazioni	tipologia: continue sottomurarie - condizioni: buone <i>Note: la costruzione è stata soprelevata su primo piano preesistente costruito nel 1975.</i>
Solai	tipologia: laterocemento - condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura di blocchi di tufo - condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: lamiera grecata coibentata coibentazione: pannelli termo-assorbenti - condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: coperture dei volumi abusivi da rimuovere
Pareti esterne	materiale: muratura - coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: volumi abusivi da demolire
Pavimentazione Esterna	materiale: mattonelle di granigliato - condizioni: sufficienti <i>Note: il manto di copertura necessita di essere integrato per le demolizioni dei volumi non sanabili che occupano oggi parte del terrazzo.</i>
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente - materiale: alluminio condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porta caposcala
Parapetti	in muratura rivestita da intonaco civile e tinteggiatura bianca, sormontati da copertine di pietra naturale (recupero di quelle già in opera).

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: da adattare e normalizzare
Fognatura	tipologia: mista - recapito: collettore o rete comunale condizioni: in uso
Idrico	tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: in uso Riferito limitatamente a: pilozza montata sulla parete esterna del vano scala.
Gas	tipologia: con tubazioni a vista - alimentazione: metano condizioni: in uso Riferito limitatamente a: soffitta abusiva non sanabile. <i>Note: da demolire.</i>
Citofonico	tipologia: audio - condizioni: da demolire



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1982/2001 (da adeguare con sola predisposizione attraverso i lavori di ristrutturazione per la regolarizzazione dell'immobile).
Note	attualmente la fornitura elettrica è a carico dell'appartamento sottostante (Lotto 1).

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	E' installato un paranco elettrico esterno sulla facciata di via Lavista. Non sono state esibite certificazioni.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: non sono state costituite tabelle millesimali.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Dall'atto di donazione della proprietà dei costruendi piani 1° e 2° si statuiva la proprietà di 1/2 indiviso del vano scala (**All. 89**).**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** la tipologia regolarizzata dell'immobile in vendita non richiede l'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** area sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice) e già tutelata ai sensi della legge n. 1497/1939 (vincolo cod. 170001, emesso con Decreto dell'11/04/1968).

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

Identificativo corpo: Unico.

Lastrico solare [L] sito in via Lavista n.1 a Bernalda

Note: terrazzo praticabile al secondo piano di via Lavista n. 1, da regolarizzare attraverso demolizione di un deposito abusivo non sanabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Catasto Fabbricati Comune di Bernalda, foglio 31, particella 2744, subalterno 4*,

indirizzo via Luigi Lavista n.1, piano 2, comune Bernalda, categoria C/2, classe 1, consistenza 19mq, superficie totale: 31mq, rendita € 44,16

Derivante da: classamento del 05/05/1988 dell'unità immobiliare costituita l'11/06/1982 al fg. 31 p.la 2744 sub 4, via Lavista n. 1 piano 2 (**All. 46**), proveniente da partita n. 3680 (**All. 50**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali e dagli atti di proprietà non emergono precisazioni su parti comuni con altri immobili, che contraddicano quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc con le unità appartenenti allo stesso elenco fabbricati (sub 6 e sub 3), come ad esempio il vano scala (sub 5); la costruzione della p.la 2744 è stata elevata su muro in comunione con la confinante p.la 3328 (**All. 89**).

Confini: L'unità immobiliare confina a sudest con via Lavista, da cui ha accesso per il civico 1, confina a nordest con corpo scala condominiale (p.la 2744 sub 5) e con cielo di fabbricato p.la 3328 di proprietà [REDACTED]

Nota (*): i dati di classamento sono da aggiornare per variazione di consistenza dell'unità immobiliare a seguito di opere di demolizione per regolarizzazione edilizia (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 13/06/2016). L'Esperto ha redatto un fac simile della variazione catastale che scaturirebbe dall'aggiornamento Docfa con soppressione del sub. 4 e costituzione di sub. 8 (**All. 30**).

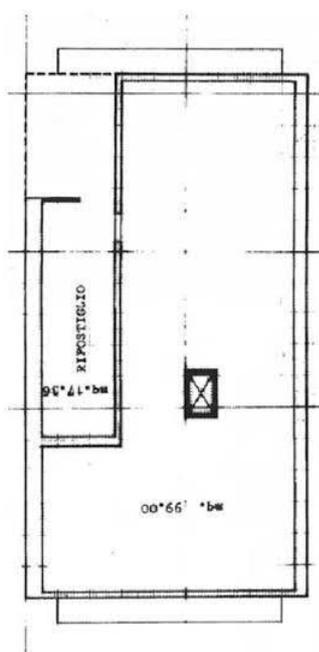
Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Nota: i dati catastali attuali (CF di Bernalda fg. 31 p.la 2744 sub 4) corrispondono a quelli riportati sul pignoramento, tuttavia necessitano di aggiornamento per regolarizzazione commerciale.

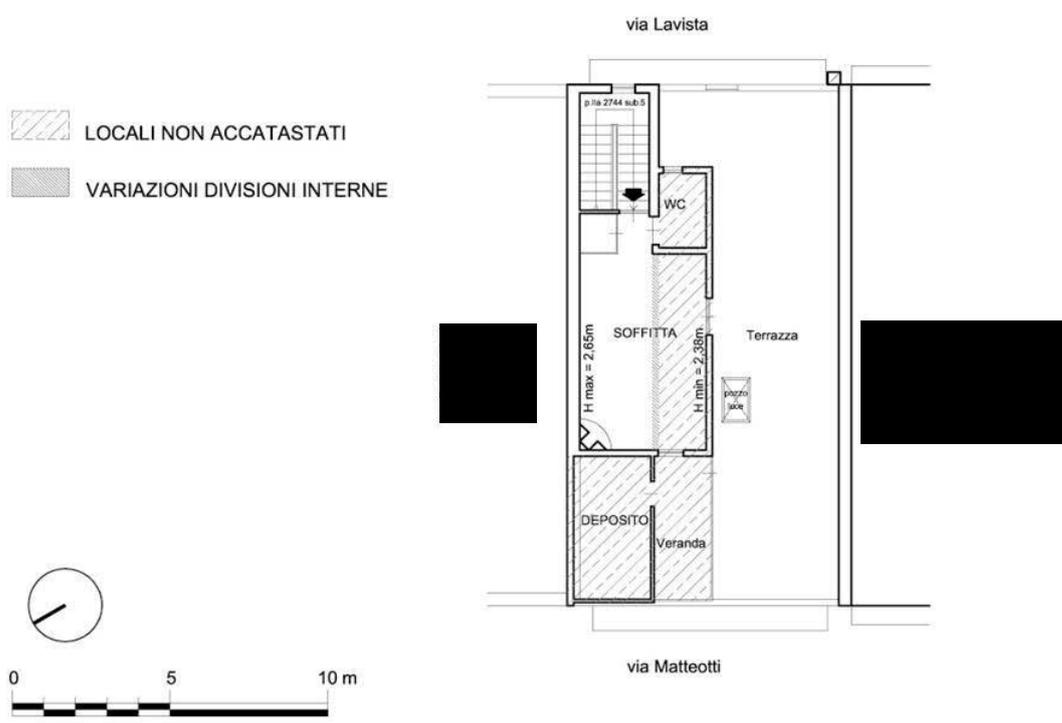


LOTTO 2 - CORPO A - VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

Planimetria catastale in atti CF Bernalda fg 31 p.la 2744 sub 4
cat. C/2 cl. 1 - cons. 19 mq - sup. cat. 31 mq - via Lavista n. 1, piano 2
ultima planimetria presentata in data 11/06/1982



PIANO SECONDO



verifica conformità catastale (All. 20)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incoerenza della planimetria catastale per la presenza di locali non accatastati rispetto allo stato attuale e variazione della categoria catastale rispetto allo stato legittimo di progetto.

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento DOCFA (All. 30).

Descrizione delle opere da sanare: dovrà provvedersi all'aggiornamento catastale dopo regolarizzazione edilizia/urbanistica attraverso demolizione parziale con soppressione di fg 31 p.la 2744 sub 4 e costituzione di sub 8*.

Oneri di regolarizzazione:

- 1) presentazione di variazione catastale (DOCFA): € 50,00
- 2) spese tecniche professionali per redazione pratica aggiornamento catastale: € 200,00

Oneri Totali: € 250,00

Note: I suddetti oneri sono stimati nell'ambito di pratiche unitarie di regolarizzazione commerciale degli immobili del Lotto 1 e del Lotto 2.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale necessario alla regolarizzazione catastale, da presentare attraverso procedura DOCFA (All. 30).

QUESITO N. 4:

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: Unico

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Bernalda, foglio 31, particella 2744, subalterno 4*, indirizzo via Luigi Lavista n.1, piano 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 19mq, superficie totale: 31mq, rendita € 44,16.

Quota e tipologia del diritto:

-

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si

Note: i dati catastali attuali (CF di Bernalda fg. 31 p.la 2744 sub 4) corrispondono a quelli riportati sul pignoramento, tuttavia necessitano di aggiornamento per regolarizzazione commerciale.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale necessario alla regolarizzazione catastale, da presentare attraverso procedura DOCFA (All. 30).

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Le irregolarità paesaggistiche ed edilizie, le strategie per la loro regolarizzazione e la stima dei costi e delle spese sono analizzate nell'**Allegato 38**.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica.

L'intervento abusivo viola le prescrizioni vigenti all'epoca della costruzione, per le quali si vedano le verifiche di progetto su [REDACTED], e viola l'art. 8 NTA dell'ultimo Regolamento Urbanistico approvato, che contempla un'altezza massima di m. 8,00 e un numero massimo di piani fuori terra pari a 2 per gli isolati affacciati su strade di larghezza inferiore a m. 10,00 nella sottozona TNO.c.. L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del fabbricato.



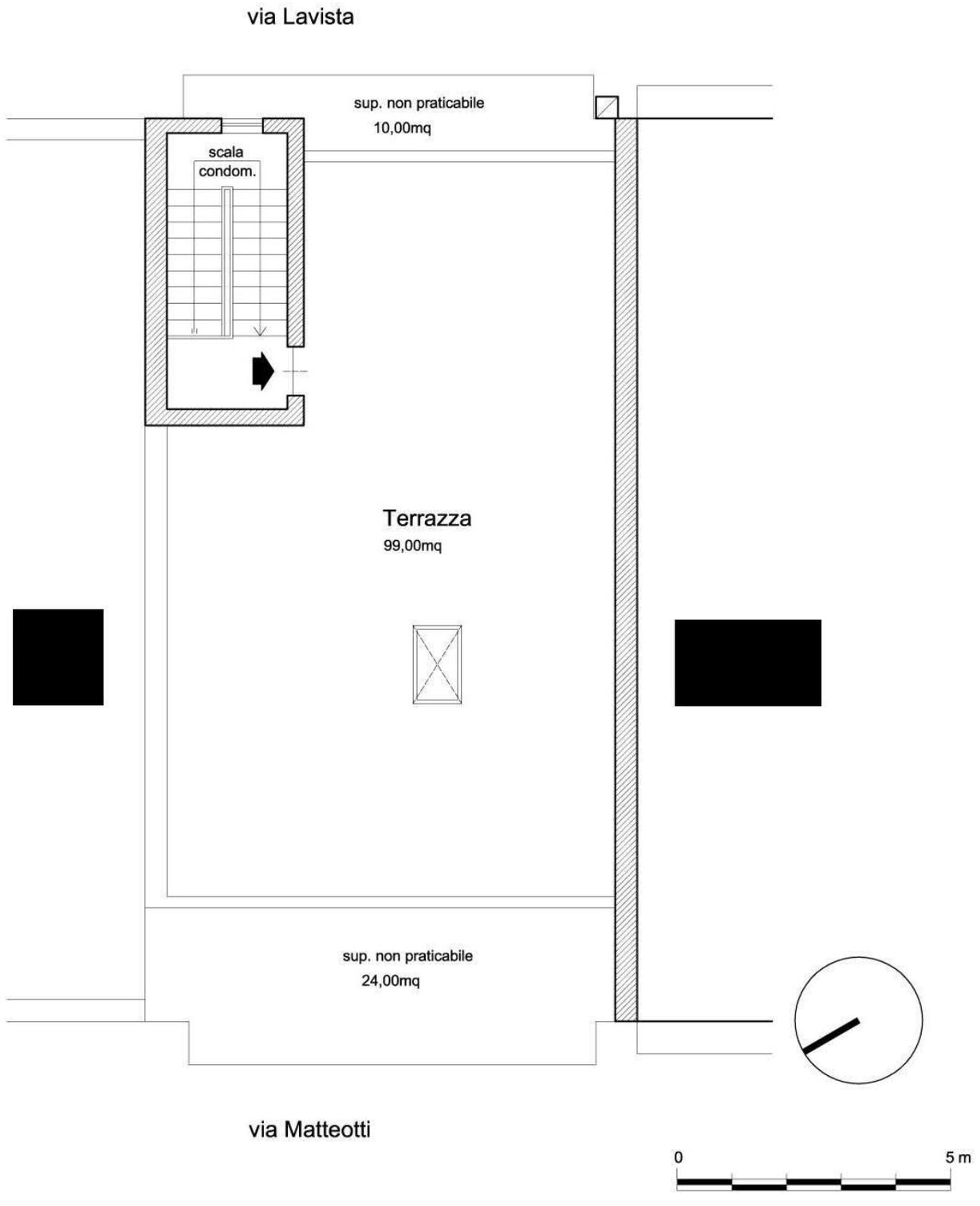
LOTTO 2 - STATO REGOLARIZZATO DI STIMA PIANO SECONDO

identificativi catastali attuali:

CF Bernalda fg 31 p.la 2744 sub 4 - cat. C/2 - via Lavista n.1, piano 2

identificativi catastali variati (da approvare):

CF Bernalda fg 31 p.la 2744 sub 8 - cat. F/5 - via Lavista n.1, piano 2



pianta stato regolarizzato di stima piano 2 (All. 27)



QUESITO n. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Titolare/Proprietario:

Note: donazione a favore di ciascuno dei diritti di 1/2 della piena proprietà indivisa dell'area - o lastrico solare - sovrastante il primo piano di proprietà di

2744, con tutti i diritti e le servitù inerenti, con accessioni e pertinenze, usi, ragioni ed azioni (All. 92).

Titolare/Proprietario:

3.

Note: acquisto da ella metà indivisa dell'area - o lastrico solare – sovrastante il primo piano di proprietà della stessa acquirente in Bernalda a via Lavista 1, di 116,36mq al fg. 31 p.la 2744, con tutti i diritti e le servitù inerenti, con accessioni e pertinenze, usi, ragioni ed azioni, nulla escluso ed eccettuato (All. 93).

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1982/1976

Intestazione: sigg.

Per lavori: sopraelevazione di una casa per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/02/1976 al n. di prot. 1724

Rilascio in data 15/04/1976 al n. di prot. 83

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: (All. 67-71)

Numero pratica: 1326/1972

Intestazione: sigg.

Per lavori: ricostruzione dello stabile al piano terra di fg 31 p.la 2774



Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/01/1973 al n. di prot. 11893

Abitabilità/agibilità in data 09/06/1975

Note: demolizione e ricostruzione del piano terra dello stabile su cui è sovrapposto l'immobile (All. 92).

Conformità edilizia:

Lastrico solare [L]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: costruzione di volumi abusivi e alterazione dei prospetti al 2° piano (All. 24).

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità ex art. 37 del d.P.R. 380/2001 ss. mm. ii.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione dei volumi abusivi al 2° piano e ripristino parziale dei prospetti, (All. 38).

Oneri di regolarizzazione:

- 1) Lavori di ristrutturazione edilizia, a corpo: € 2.730,00

Oneri Totali: € 2.730,00

Note: Gli oneri sono stati stimati nell'ambito di pratiche unitarie di regolarizzazione commerciale degli immobili del Lotto 1 e del Lotto 2 e sono stati addebitati al lotto prevalente (Lotto 1). Gli importi dei lavori di ristrutturazione sommano complessivamente €39.000 e sono addebitati ai due lotti in proporzione alla loro superficie commerciale regolarizzata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

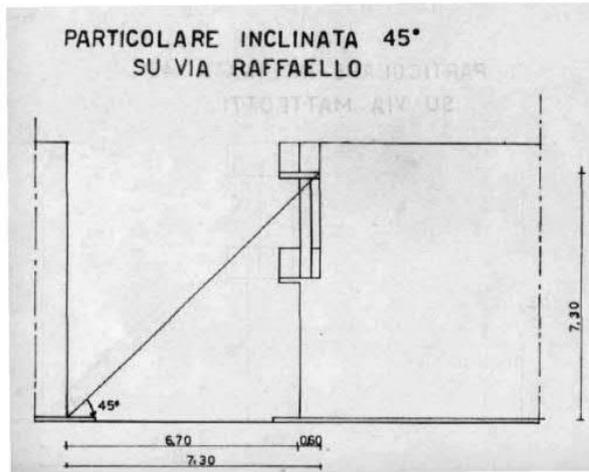
Conformità urbanistica:

Strumenti urbanistici

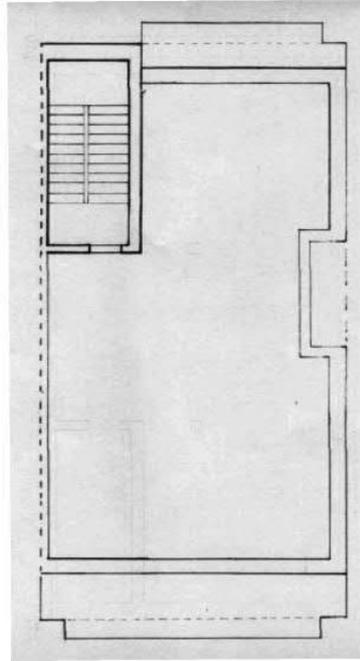
Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (All. 88)
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n.26 dell'11-05-2004
Zona omogenea:	Tessuto Novecentesco a maglia ortogonale (tessuti di recente formazione assimilabile alla zona omogenea B del D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	art. 8 NTA R.U. Regime d'uso insediativo-residenziale e relativi servizi. Sottozona TNO.c E' consentita la sostituzione edilizia, la sopraelevazione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici a completamento degli isolati e/ o della struttura urbana secondo i sedimi indicati nella Tavola del Completamento e Tutela degli Isolati con un'altezza massima di m. 8,00 e un numero massimo di piani fuori terra pari a 2 e con obbligo di redazione dei prospetti unitari di isolato atti a dimostrare la compatibilità del nuovo intervento con gli edifici adiacenti. Per gli edifici posti su strade di larghezza superiore a m. 10,00 è consentita una altezza massima di m. 10,50 e un numero di piani pari a tre, con risvolto sulle strade laterali pari a m. 9,00. E' altresì consentita la sostituzione edilizia con conservazione delle cortine esterne per gli edifici indicati nella medesima tavola.



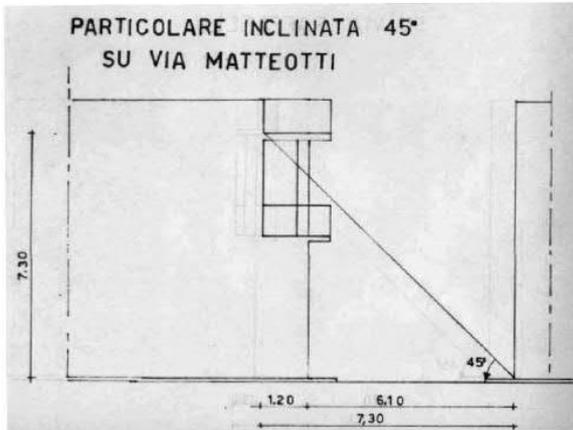
LOTTO 2 - CORPO A - VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA



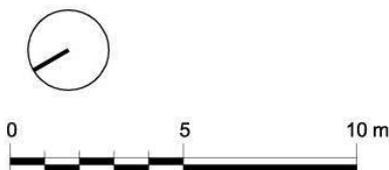
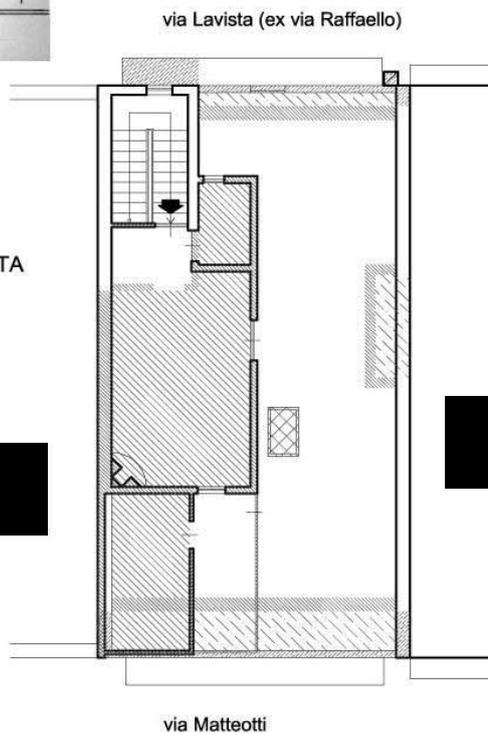
Licenza Edilizia n. 83/1976 del 15/04/1976
Pratica Edilizia n. 1982/1976 prot. n. 1724/1976
Progetto di sopraelevazione di una casa per civili abitazioni
Tav. n. 1 - Pianta lastrico solare



PIANO SECONDO



-  VOLUMI ILLEGITTIMI
-  AMPLIAMENTO SUPERFICIE PAVIMENTATA
-  RIDUZIONE SUPERFICIE PAVIMENTATA
-  VARIAZIONI DI PROSPETTO
-  VARIAZIONI DIVISIONI INTERNE



verifica conformità edilizia (All. 24)



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	realizzazione di volumi abusivi (All. 24) .
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	previsione di una procedura di regolarizzazione urbanistica del fabbricato (All. 38) .
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Vincoli:	Vincolo ex artt. 136 e 157 D.Lgs. 42/2004, art 5 L.R. n. 50/93.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di volumi edilizi sul terrazzo al 2° piano, superamento dell'altezza massima consentita della palazzina (m. 8,00).

Regolarizzabili mediante: demolizione e ripristino del lastrico solare.

Nota: Per art.146 comma 4 e art. 167 comma 4 del D.Lgs 42/2004 non può essere rilasciata autorizzazione paesaggistica in sanatoria in presenza di un aumento delle superfici utili o dei volume legittimamente realizzati, pertanto attraverso la demolizione volontaria degli ampliamenti abusivi si estingue il reato paesaggistico **(All. 38)**.

Nota: L'intervento abusivo viola le prescrizioni vigenti all'epoca della costruzione, per le quali si vedano le verifiche di progetto s [REDACTED] e viola l'art. 8 NTA dell'ultimo Regolamento Urbanistico approvato, che contempla un'altezza massima di m. 8,00 e un numero massimo di piani fuori terra pari a 2 per gli isolati affacciati su strade di larghezza inferiore a m. 10,00 nella sottozona TNO.c..

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Note generali sulla conformità: L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del fabbricato. L'ammontare delle spese tecniche e professionali è cumulato nella stima dei costi di quest'ultima, in un'ottica di risparmio.

Note: Le irregolarità paesaggistiche ed edilizie, le strategie per la loro regolarizzazione e la stima dei costi e delle spese sono analizzate nell'**Allegato 38**.

QUESITO N. 7:**INDICARE LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: l'immobile è nella disponibilità della proprietaria e del figlio emigrato residente a Montichiari (BS) **(All. 3, All. 100)**.



QUESITO N. 8:

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Meridiana S.p.a. contro Antonietta,

Importo ipoteca: € 252.000; Importo capitale: € 140.000;

A rogito di notaio Lapelosa Deodato in Bernalda in data 20/04/2010 ai nn. 11386/5261;

Registrato a Pisticci in data 21/04/2010 ai nn. 509/1T;

Iscritto/trascritto a Matera in data 21/04/2010 ai nn. 4382/1035;

Note: grava sugli immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 3118 sub 5 e sub 6 e su immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3 e sub 4; debitore non datore di ipoteca è la società [REDACTED] con sede in Bernalda [REDACTED]

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da: ruoli;

Importo ipoteca: € 47067,78; Importo capitale: € 23533,89 in data 27/07/2010 ai nn. 1088/2010;

Iscritto/trascritto a Matera in data 29/09/2010 ai nn. 7795/1797;

Note: grava sull'intera proprietà degli immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 3118 sub 5 e sub 6 e fg 31 p.lla 2744 sub 4 e su proprietà di 12/18 su immobile al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3.

Pignoramenti:

- Pignoramento a

Derivante da: atto di pignoramento immobiliare;

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Matera in data 10/01/2020 ai nn. 1837

iscritto/trascritto a Matera in data 10/03/2020 ai nn. 2026/1626;



Nota: Il pignoramento grava sulla intera proprietà degli immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 3118 sub 5 e sub 6 e di immobile al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 4 e su proprietà di 14/18 di immobile al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3;
Nota: nella trascrizione risulta omesso il gravame contro

proprietà dell'immobile al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3, che è riportato nell'atto di pignoramento immobiliare.

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

Il suolo su cui insiste il fabbricato **(All. 51)** deriva da partita catastale di terreno n. 5342 intestata in proprietà a **2).**

QUESITO N. 10:

VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle indagini svolte non risultano altri pesi ed oneri sull'immobile.

QUESITO N. 11:

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate

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

Non è stato costituito formalmente un condominio e le spese elettriche di illuminazione delle scale sono contabilizzate nella fornitura all'immobile del Lotto 1 **(All. 9)**. Sempre a carico dell'appartamento sottostante sono gli allacciamenti per i consumi elettrici, idrici e del gas dei volumi abusivi rilevati su questo piano **(All. 3)**.

Avvertenze ulteriori: non sono state dichiarate altre cause in corso.



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Identificativo corpo: Unico
Lastrico solare [L]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla superficie lorda di pavimento e ad indici mercantili desunti dall'edilizia residenziale, considerando l'immobile una possibile pertinenza degli appartamenti dell'edificio, partendo dall'attribuzione dei rapporti utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali e con riferimento alla norma UNI 10750 **(All. 36)**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terrazza non comunicante	sup lorda di pavimento	25,00	0,15	3,75
terrazza non comunicante	sup lorda di pavimento	74,00	0,05	3,70
superfici non praticabili	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	0,00
		133,00		7,45

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2- 2022

Zona: Bernalda/zona B1/Centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050

Valore di mercato max (€/mq): 1.250

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 750

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

La superficie di vendita non è apprezzabile quale area edificabile in quanto vincolata dallo strumento urbanistico (l'attuale volumetria va demolita per la necessaria regolarizzazione commerciale), pertanto la valutazione del prezzo di mercato è stata effettuata omogeneizzando la superficie commerciale del bene a quella residenziale del Lotto 1, di cui potrebbe diventare pertinenza, ed applicando i valori di mercato ottenuti per la stima dell'appartamento (confronto tra due differenti metodi di valutazione: Market Comparison Approach e metodo comparativo-sintetico).



Fonti di informazione:

Catasto di Matera;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Ufficio tecnico di Comune di Bernalda;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare locale
 O.M.I. della provincia di Matera - II semestre 2022;
 Prezziario Opere Pubbliche regionale del 2022 (delib. GR n.108 del 16/03/2022);
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di mercato zona centrale B1
 per fabbricati a destinazione d'uso residenziale;
 Abitazioni civili in stato conservativo usato normale €1.150,00/mq;
 Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato normale €690,00/mq;
 Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato scadente €550,00/mq;
 Autorimesse/Box €567,50/mq.
 Altre fonti di informazione: archivio notarile di Matera, siti internet specializzati, analisi offerte
 pubblicizzate, volumi di vendita.

Valutazione corpo Unico**Lastrico solare [L]**

Stima sintetica comparativa parametrica: € 6.854,00
 Market Comparison Approach: € 7.178,00

I valori restituiti dai due metodi di valorizzazione adottati sono molto vicini, pertanto si assume come valore stimato dell'immobile la media tra i due (**All. 41**). Il Market Comparison Approach (MCA) è un metodo di valutazione che segue gli standards internazionali di valutazione immobiliare (IVS).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terrazza non comunicante	3,75	€ 920,00	€ 3.450,00
terrazza non comunicante	3,70	€ 920,00	€ 3.404,00
superfici non praticabili	0,00	€ 920,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 50%)			€ 6.854,00
Market Comparison Approach (peso 50%)			€ 7.178,00
Valore Accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo piena proprietà intero Lotto</u>			€ 7.016,00
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			€ 7.016,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Lastrico solare [L]	Mq 7,45	€ 7.016,00	€ 7.016,00
LOTTO 2	Totale	7,45	€ 7.016,00	€ 7.016,00

Valore ponderale complessivo approssimato (calcolato in quota e diritto): € 7.000,00



Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 1.052,40
---	------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.980,00
---	------------

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 658,00
---	----------

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.325,60
---	------------

<u>Prezzo di vendita del lotto intero nello stato di "libero" approssimato a €1.000</u>	<u>€ 2.000,00</u>
--	--------------------------

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

Per sua tipologia, il lotto regolarizzato potrebbe essere divisibile ma potrebbe anche essere associato all'abitazione sottostante quale pertinenza funzionale esclusiva (Lotto 1). L'immobile ha accesso diretto dal corpo scala condominiale ma la scelta di mantenere due lotti separati risiede soprattutto nella diversa quota di proprietà in vendita degli stessi.

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

Le certificazioni anagrafiche e di stato civile estratte dagli Uffici demografici sono agli **Allegati 96, 97, 100**.



Beni in **Bernalda (MT)**
Corso Umberto n.244

Lotto: 3 - negozio e laboratorio

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

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

E' nel Fascicolo un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 20/03/2020. L'Esperto ha rinnovato ed ampliato le visure ipocatastali ed ha allegato copia del titolo di proprietà (**All. 91**).

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

Nota: non sono stati rilevati passaggi di proprietà nel ventennio anteriore al pignoramento.

QUESITO N.1:

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Corso Umberto n.244 a Bernalda

Note: locale con vetrina al piano rialzato su ampio spazio pedonale di corso Umberto I, connesso internamente a livello con laboratorio artigianale, locali di deposito e servizio (Corpo B).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Residenza alla data del pignoramento: via Lavista n. 1- Bernalda

Residenza attuale: via Lavista n. 1 – Bernalda.

Stato Civile: libero

Ulteriori informazioni sul debitore: La sig.ra

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: il diritto riguarda un bene pervenuto alla sig.ra

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Catasto Fabbricati Comune di Bernalda, foglio 31, particella 3118, subalterno 5*,

indirizzo corso Umberto I n.244, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza 45 mq, superficie totale: 50mq, rendita € Euro 855,25



Derivante da: variazione del 15/11/2001 per fusione abitazione-laboratorio artigianale panificio e divisione laboratorio-negoziato di fg. 31 p.la 3118 sub 4, cat. C/3 cl.3 cons. 129mq, corso Umberto I n.244 piano T (**All. 53**), costituito il 18/12/2000 dalla soppressione di fg. 31 p.la 3118 sub 1, cat. A/4 cl.3 vani 2,5, corso Umberto I n.248 piano T (**All. 59**) e di fg. 31 p.la 3118 sub 2, cat. A/4 cl.3 vani 4, corso Umberto I n.246 piano T (**All. 60**), così provenienti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 dalla partita n. 2723 (**All. 61**), così provenienti per riunione dalla partita 2652 il 4/2/1977 e dall'impianto dello schedario (**All. 62**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali e dagli atti di proprietà non emergono precisazioni su parti comuni con altri immobili, tranne quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc con le unità appartenenti allo stesso elenco fabbricati (**All. 58**) e con gli edifici adiacenti (p.la 3483).

Confini: L'unità immobiliare confina a nordovest con corso Umberto I, da cui ha accesso per il civico 244, confina a sudovest con p.la 3118 sub 6* della stessa proprietà (Corpo B), a nord con fg. 31 p.la 3483 sub 14 di proprietà C è sottoposta a p.la 3118 sub 8 di proprietà C

Nota (*): i dati di classamento sono da aggiornare per regolarizzazione catastale degli immobili al CF di Bernalda fg. 31 p.la 3118 sub 5 e sub 6 (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 13/06/2016). L'Esperto ha redatto un fac simile della variazione catastale che scaturirebbe dall'aggiornamento Docfa con soppressione di sub. 5 e sub. 6 e costituzione di sub. 11 e sub. 12 (**All. 31**). Da divisione-fusione-ampliamento dei precedenti subalterni, si costituirebbe nello specifico un negozio così censito al CF di Bernalda fg. 31 p.la 3118 sub 11 cat. C/1 cl.3 cons. 34mq, sup. cat. totale 40mq rendita euro 646,19 (**All. 32**).

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Nota: i dati catastali attuali (CF di Bernalda fg. 31 p.la 3118 sub 5) corrispondono a quelli riportati sul pignoramento, tuttavia necessitano di aggiornamento per regolarizzazione commerciale.

Identificativo corpo: B.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Corso Umberto n.244 a Bernalda

Note: laboratorio artigianale specializzato per la panificazione con locali di deposito e servizio al piano rialzato di via Matteotti, direttamente collegato a cantine al piano interrato e con ingresso secondario da Corso Umberto I, connesso internamente a livello con locale di vendita (Corpo A).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1



Eventuali comproprietari:

Nessuno

*Note: il diritto riguarda un bene pervenuto alla sig.ra***Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazion**Catasto Fabbricati Comune di Bernalda, foglio 31, particella 3118, subalterno 6*,**

indirizzo via Matteotti, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza 80 mq, superficie totale: 90mq, rendita € 301,61

Derivante da: variazione del 15/11/2001 per fusione abitazione-laboratorio artigianale panificio e divisione laboratorio-negoziato di fg. 31 p.la 3118 sub 4, cat. C/3 cl.3 cons. 129mq, corso Umberto I n.244 piano T (**All. 55**), costituito il 18/12/2000 dalla soppressione di fg. 31 p.la 3118 sub 1, cat. A/4 cl.3 vani 2,5, corso Umberto I n.248 piano T (**All. 59**) e di fg. 31 p.la 3118 sub 2, cat. A/4 cl.3 vani 4, corso Umberto I n.246 piano T (**All. 60**), così provenienti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 dalla partita n. 2723 (**All. 61**), così provenienti per riunione dalla partita 2652 il 4/2/1977 e dall'impianto dello schedario (**All. 62**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali e dagli atti di proprietà non emergono precisazioni su parti comuni con altri immobili, tranne quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc con le unità appartenenti allo stesso elenco fabbricati (**All. 58**) e con gli edifici adiacenti (p.la 3483, p.la 3482 e p.la 3128).

Confini: L'unità immobiliare confina a sudest con via Matteotti, da cui ha accesso per il civico 139, confina a sudovest con p.la 3482 sub 4 di proprietà

8 sub 5 della stessa

proprietà (Corpo A), a nord est con fg. 31 p.la 3483 sub 19 di proprietà

Nota (*): i dati di classamento sono da aggiornare per regolarizzazione catastale degli immobili al CF di Bernalda fg. 31 p.la 3118 sub 5 e sub 6 (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 13/06/2016). L'Esperto ha redatto un fac simile della variazione catastale che scaturirebbe dall'aggiornamento Docfa con soppressione di sub. 5 e sub. 6 e costituzione di sub. 11 e sub. 12 (**All. 31**). Da divisione-fusione-ampliamento dei precedenti subalterni, si costituirebbe nello specifico un laboratorio così censito al CF di Bernalda fg. 31 p.la 3118 sub 12 cat. C/3 cl.3 cons. 92mq, sup. cat. totale 111mq rendita euro 346,85, con rettifica dell'indirizzo in via Matteotti n.139 piani T-S1 (**All. 33 e 34**).

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Nota: i dati catastali attuali (CF di Bernalda fg. 31 p.la 3118 sub 6) corrispondono a quelli riportati sul pignoramento, tuttavia necessitano di aggiornamento per regolarizzazione commerciale.



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

Laboratorio e negozio attualmente destinati alla produzione e vendita di prodotti da forno, ubicati al piano rialzato ed interrato di un fabbricato con soprastanti due piani di uffici ed attico residenziale, avente affaccio principale su corso Umberto I e ingresso di servizio da via Matteotti, in prossimità dell'incrocio con viale Zaccagnini. La zona è piana e centrale, fa parte del tessuto urbano novecentesco sviluppatosi lungo l'asse viario e pedonale di corso Umberto I, servita e ben collegata con tutte le direzioni.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale/commerciale - Tessuto novecentesco ortogonale/ sottozona TNO.c a traffico sostenuto con parcheggi limitati, a pagamento.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di prossimità, ufficio postale (300 mt), banca (100 mt), farmacia (200 mt), guardia medica (300 mt), chiesa (250 mt), attrezzature sportive (500 mt), verde attrezzato (400 mt), municipio (700 mt), scuola dell'infanzia (800 mt), scuola primaria (700 mt), scuola secondaria (800 mt), stazione Carabinieri (500 mt), centro storico (1 km), guardia medica (300 mt).

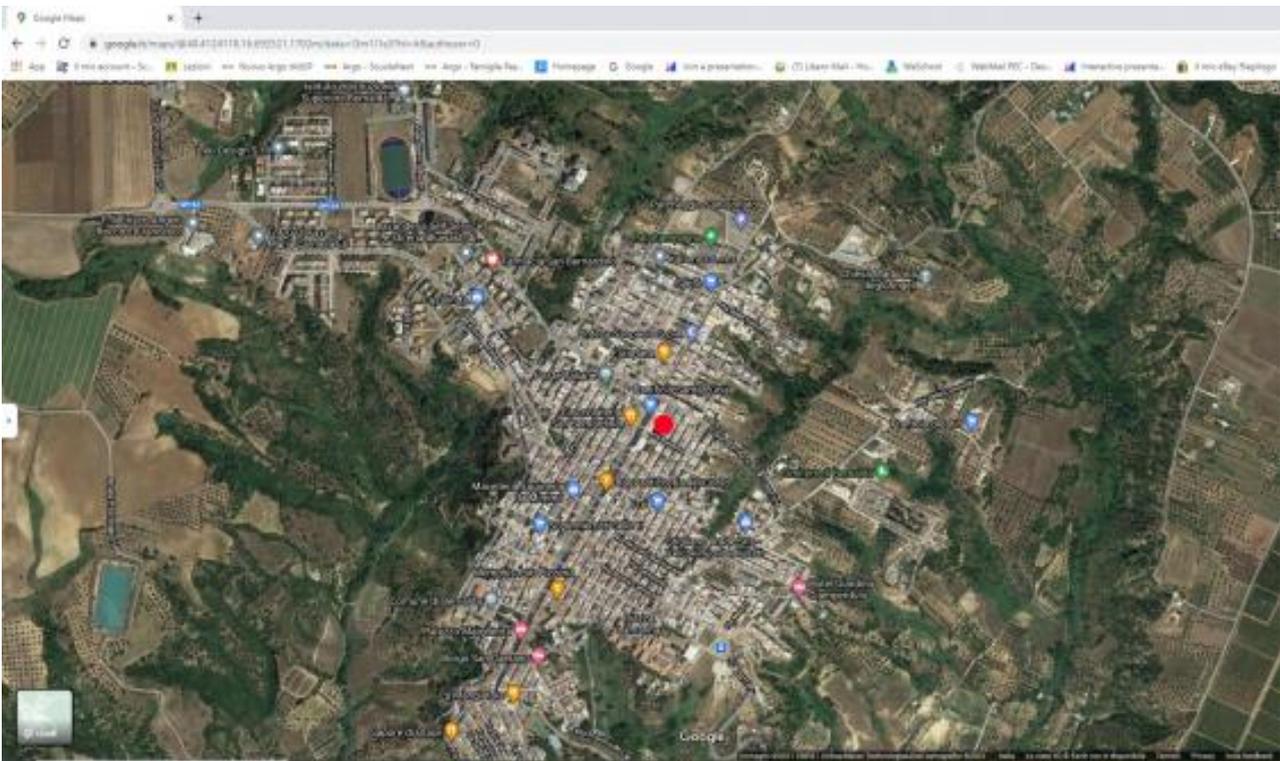
Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Marconia (14 km).

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: centro storico di Bernalda.

Principali collegamenti pubblici: SS 407 2,5 km, stazione FS 3,5 km, terminal bus 1 km



individuazione Lotto su ortofoto (All. 14)



Descrizione: **Negoziò [N]** di cui al punto **A**

Locale commerciale di 34mq con vetrina aperta su ampio spazio pedonale di corso Umberto I e rampa accessibile, sito al piano rialzato di una costruzione di tre piani ed attico all'interno di un isolato continuo; il negozio è collegato internamente a livello con un laboratorio artigianale attualmente adibito a panificio, locali di deposito ed un servizio igienico, aventi ingressi separati (Corpo B).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1960 circa.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006 circa.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 244; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 (controsoffitto h m.3,00).

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato ristrutturato l'ultima volta nel 2016 con nuovo allestimento e adeguamento tecnico-funzionale all'attività di produzione, confezione e vendita di prodotti da forno; il negozio comprende la sola superficie di vendita, senza divisioni murarie e servizi, per i quali è direttamente collegata al retrostante Corpo B; l'immobile è sottoposto ad un intenso flusso commerciale e lo stato di manutenzione è normale; l'utenza elettrica presente è in rete con l'impianto del laboratorio (Corpo B) e sono presenti certificazioni impiantistiche e di agibilità. Lo spazio pedonale pubblico antistante è profondo circa 6 mt ed è idoneo all'occupazione commerciale.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a terrazzo - materiale: c.a. condizioni: ristrutturato
Fondazioni	tipologia: continue sottomurarie - materiale: c.a. - condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica - materiale: rivestite in pietra ubicazione: esterna - servoscala: assente Riferito limitatamente a: ingresso <i>Note: 3 gradini coperti da un ballatoio reversibile in lamiera con scala e rampa per il superamento della barriera architettonica.</i>
Solai	tipologia: laterocemento - condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura di blocchi di tufo - condizioni: buone
Travi	materiale: c.a.



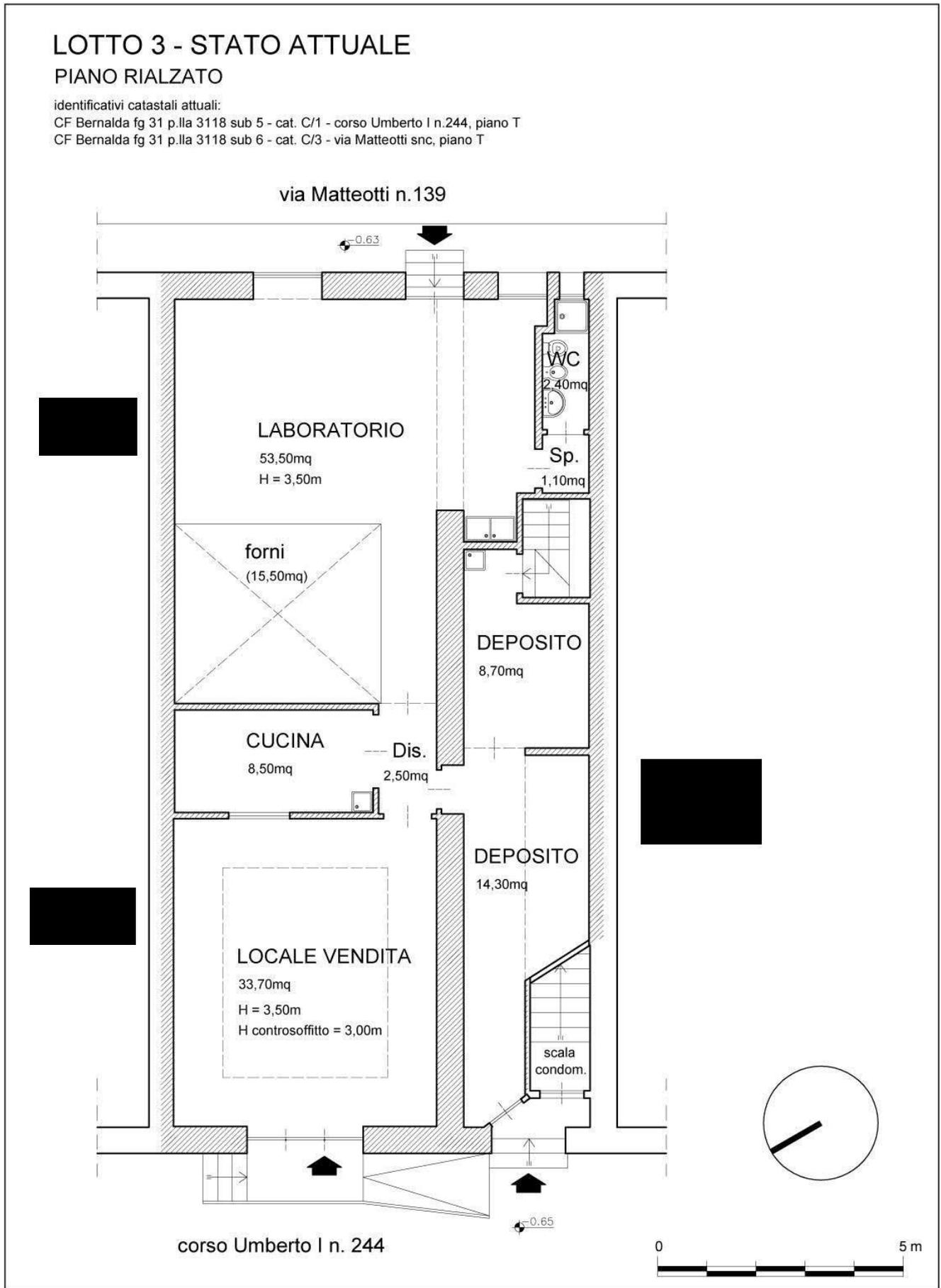
LOTTO 3 - STATO ATTUALE

PIANO RIALZATO

identificativi catastali attuali:

CF Bernalda fg 31 p.IIa 3118 sub 5 - cat. C/1 - corso Umberto I n.244, piano T

CF Bernalda fg 31 p.IIa 3118 sub 6 - cat. C/3 - via Matteotti snc, piano T



pianta stato attuale piano T (All. 17)



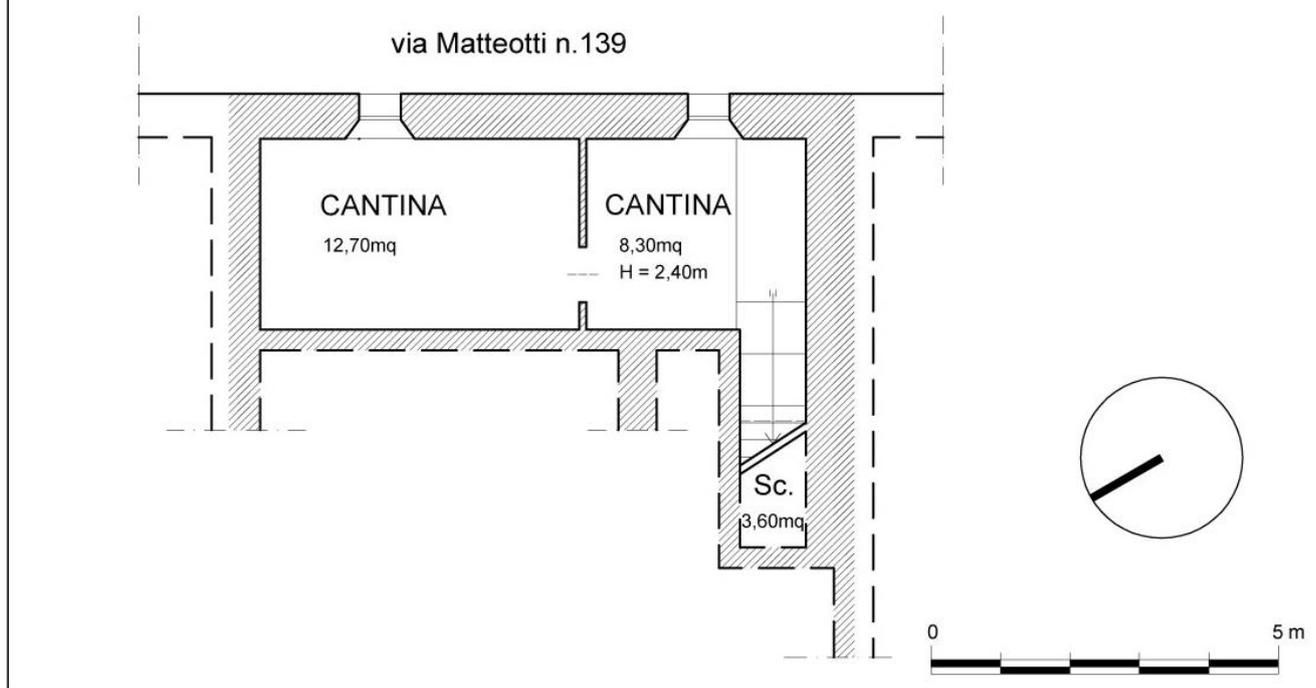
LOTTO 3 - STATO ATTUALE

PIANO INTERRATO

identificativi catastali attuali:

CF Bernalda fg 31 p.la 3118 sub 5 - cat. C/1 - corso Umberto I n.244, piano T

CF Bernalda fg 31 p.la 3118 sub 6 - cat. C/3 - via Matteotti snc, piano T



pianta stato attuale piano S1 (All. 18)

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente ed apertura sezionale materiale: legno e vetrocamera - condizioni: buone Riferito limitatamente a: porta d'ingresso/vetrina
Infissi interni	tipologia: doppio battente - materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti <i>Note: porta interna di collegamento con il laboratorio (Corpo B)</i>
Infissi interni	tipologia: finestra a ghigliottina - materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti <i>Note: finestra portavivande aperta sulla cucina (Corpo B)</i>
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di gres - condizioni: buone
Plafoni	materiale: cartongesso - condizioni: buone <i>Note: controsoffitto ad isola, integrato con faretti</i>
Portone di ingresso	tipologia: serranda - materiale: ferro - accessori: movimento elettrico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: esterno - materiale: lastre in pietra - condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: stanze - materiale: intonaco civile - condizioni: buone



Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo - alimentazione: elettrico diffusori: split - condizioni: sufficienti conformità: a norma
Elettrico	tipologia: sottotraccia - condizioni: sufficienti conformità: a norma <i>Note: in rete con impianto elettrico del laboratorio (Corpo B), dove trovasi il quadro elettrico.</i>
Domotica	impianto di videosorveglianza (collegato con corpo B).

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2015 (adequamento)
Note	Non sono state esibite certificazioni dei singoli impianti ma una SCIA Sanitaria relativa all'adequamento tecnologico degli impianti del 2015 per l'attività di panificio e gastronomia con autocertificazione del progettista (All. 74). Nel 2011 è stata prodotta autorizzazione di agibilità con attestazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti (All. 73).

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Non sono state esibite certificazioni.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

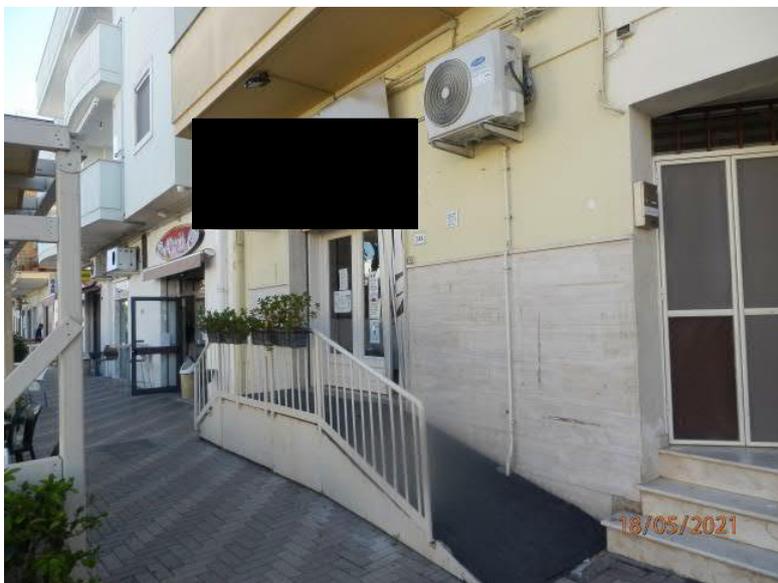
Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
Motivazioni	fumi prodotti dai forni del locale laboratorio (Corpo B)
Note	I fumi prodotti dai forni sono espulsi tramite apposita tubazione di evacuazione fumi che segue percorso della canna fumaria nel Corpo B.

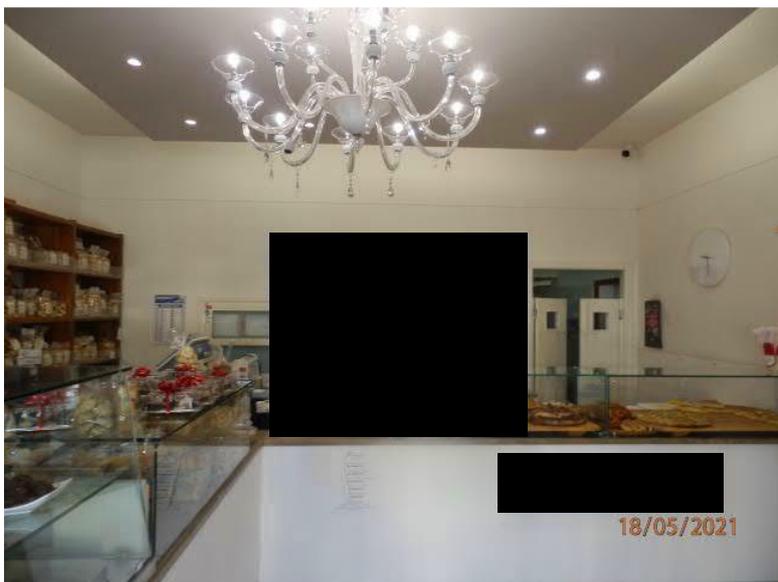




prospetto



ingresso con rampa



Interno





lato panetteria



collegamento con laboratorio (Corpo B)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Millesimi di proprietà: il lotto è funzionalmente autonomo. Non sono state dimostrate tabelle millesimali cieca la proprietà dell'intero stabile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Una rampa in lamiera fissata all'ingresso consente di superare la barriera architettonica di 4 gradini.

Particolari vincoli e dotazioni condominiali: nessuno, solo la stretta connessione funzionale con il Corpo B.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: In caso di procedura esecutiva non sorge l'obbligo di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii. Sarebbe comunque necessario procedere preventivamente alla regolarizzazione catastale degli immobili di cui al Corpo A e Corpo B, che al momento e nelle previsioni di vendita costituiscono organismo funzionale unico.

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



Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **B**

Laboratorio artigianale di 58mq specializzato per la panificazione al piano rialzato di via Matteotti, collegato internamente a livello con deposito di 23mq e al piano interrato con cantina di 21mq, avente accesso secondario da corso Umberto I. L'immobile è dotato di un servizio igienico e di una cucina ed è connesso direttamente al locale di vendita di cui al Corpo A.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1960 circa.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006 circa.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 139; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato ristrutturato l'ultima volta nel 2016 con nuovo allestimento del negozio (Corpo A) e adeguamento tecnico-funzionale all'attività di produzione, confezione e vendita di prodotti da forno; lo stato di manutenzione è normale; sono presenti certificazioni impiantistiche e di agibilità (**All. 73**).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a terrazzo - materiale: c.a. - condizioni: ristrutturato
Fondazioni	tipologia: continue sottomurarie - materiale: c.a. - condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampa unica - materiale: muratura - ubicazione: interna servoscala: assente - condizioni: sufficienti <i>Note: scala interna di collegamento alle cantine.</i>
Solai	tipologia: laterocemento - condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura di blocchi di tufo - condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. - condizioni: buone



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente - materiale: alluminio e vetrocamera protezione: inferriate - materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti <i>Note: presenza di zanzariere</i>
Infissi interni	tipologia: a soffietto - materiale: plastica - condizioni: scarse
Pavimentazione Interna	materiale: marmette di cemento - condizioni: sufficienti
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle di gres - condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente - materiale: ferro accessori: sopraluce - condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: ingresso da corso Umberto I
Rivestimento	ubicazione: esterno - materiale: intonaco civile - condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: prospetto su via Matteotti
Rivestimento	ubicazione: stanze - materiale: piastrelle di ceramic condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: h 200cm

Impianti:

Elettrico	tipologia: entro canaline esterne - condizioni: sufficienti conformità: a norma <i>Note: (All. 73)</i>
Fognatura	tipologia: mista - rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale - ispezionabilità : buona condizioni: sufficienti - conformità: a norma <i>Note: (All. 73)</i>
Gas	tipologia: con tubazioni a vista - alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro - conformità: certificato di agibilità Riferito limitatamente a: alimentazione del forno e della cucina. <i>Note: (All. 73)</i>
Idrico	tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti - conformità: a norma <i>Note: (All. 73)</i>
Ventilazione	tipologia: scarico fumi - condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative <i>Note: (All. 74)</i>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/ adeguamento	2015 (adeguamento)
Note	Non sono state esibite certificazioni dei singoli impianti ma una SCIA Sanitaria relativa all'adeguamento tecnologico degli impianti del 2015 per l'attività di panificio e gastronomia con autocertificazione del progettista (All. 74) . Nel 2011 è stata prodotta autorizzazione di agibilità con attestazione delle dichiarazioni di conformità degli impianti (All. 73) .



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	SI
Motivazioni	fumi prodotti dai forni a gas
Note	I fumi prodotti dai forni sono espulsi tramite apposita tubazione di evacuazione fumi che segue percorso della canna fumaria a norma di art.6 del DPR 1391/70 (All. 74) .

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Millesimi di proprietà: il lotto è funzionalmente autonomo. Non sono state dimostrate tabelle millesimali cieca la proprietà dell'intero stabile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'accessibilità dell'immobile a soggetti in carrozzina può avvenire indirettamente attraverso il passaggio dal negozio internamente collegato (Corpo A).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: a parte la stretta connessione funzionale con il Corpo A, si segnala la comunione dei tre gradini di accesso all'ingresso di Corso Umberto I con la scala condominiale dell'edificio. L'ingresso dal lato opposto, su via Matteotti n. 139, è invece autonomo.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: In caso di procedura esecutiva non sorge l'obbligo di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii. Nel caso specifico sarebbe comunque necessario procedere preventivamente alla regolarizzazione catastale degli immobili di cui al Corpo A e Corpo B, che al momento e nelle previsioni di vendita costituiscono organismo funzionale unico.

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





ingresso da via Matteotti



laboratorio



Cucina





deposito



cantina

QUESITO N. 3:

PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Corso Umberto n.244 a Bernalda

Note: locale con vetrina al piano rialzato su ampio spazio pedonale di corso Umberto I, connesso internamente a livello con laboratorio artigianale, locali di deposito e servizio (Corpo B).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di M

Stato Civile: libero



Ulteriori informazioni sul debitore: La sig.ra

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: il diritto riguarda un bene pervenuto alla sig.ra

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Catasto Fabbricati Comune di Bernalda, foglio 31, particella 3118, subalterno 5*,

indirizzo corso Umberto I n.244, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza 45 mq, superficie totale: 50mq, rendita € 855,25.

Derivante da: variazione del 15/11/2001 per fusione abitazione-laboratorio artigianale panificio e divisione laboratorio-negozio di fg. 31 p.lla 3118 sub 4, cat. C/3 cl.3 cons. 129mq, corso Umberto I n.244 piano T (**All. 53**), costituito il 18/12/2000 dalla soppressione di fg. 31 p.lla 3118 sub 1, cat. A/4 cl.3 vani 2,5, corso Umberto I n.248 piano T (**All. 59**) e di fg. 31 p.lla 3118 sub 2, cat. A/4 cl.3 vani 4, corso Umberto I n.246 piano T (**All. 60**), così provenienti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 dalla partita n. 2723 (**All. 61**), così provenienti per riunione dalla partita 2652 il 4/2/1977 e dall'impianto dello schedario (**All. 62**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali e dagli atti di proprietà non emergono precisazioni su parti comuni con altri immobili, tranne quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc con le unità appartenenti allo stesso elenco fabbricati (**All. 58**) e con gli edifici adiacenti (p.lla 3483).

Confini: L'unità immobiliare confina a nordovest con corso Umberto I, da cui ha accesso per il civico 244, confina a sudovest con p.lla 3118 sub 6* della stessa proprietà (Corpo B), a nord con fg. 31 p.lla 3483 sub 14 di proprietà

Nota (*): *i dati di classamento sono da aggiornare per regolarizzazione catastale degli immobili al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 3118 sub 5 e sub 6 (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 13/06/2016). L'Esperto ha redatto un fac simile della variazione catastale che scaturirebbe dall'aggiornamento Docfa con soppressione di sub. 5 e sub. 6 e costituzione di sub. 11 e sub. 12 (**All. 31**). Da divisione-fusione-ampliamento dei precedenti subalterni, si costituirebbe nello specifico un negozio così censito al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 3118 sub 11 cat. C/1 cl.3 cons. 34mq, sup. cat. totale 40mq rendita euro 646,19 (**All. 32**).*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Nota: i dati catastali attuali (CF di Bernalda fg. 31 p.lla 3118 sub 5) corrispondono a quelli riportati sul pignoramento, tuttavia necessitano di aggiornamento per regolarizzazione commerciale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incoerenza della planimetria catastale rispetto alla divisione funzionale dei due immobili, negozio (Corpo A) e laboratorio (Corpo B), collegati internamente nel Lotto (**All. 21**), piano interrato non accatastato (pertinenziale al Corpo B).

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento DOCFA (**All. 31**).

Descrizione delle opere da sanare: dovrà provvedersi all'aggiornamento catastale, attraverso fusione-divisione-ampliamento con soppressione di fg 31 p.lla 3118 sub 5-sub 6 e costituzione di sub 11*-sub 12* (**All. 32-34**).



Oneri di regolarizzazione:

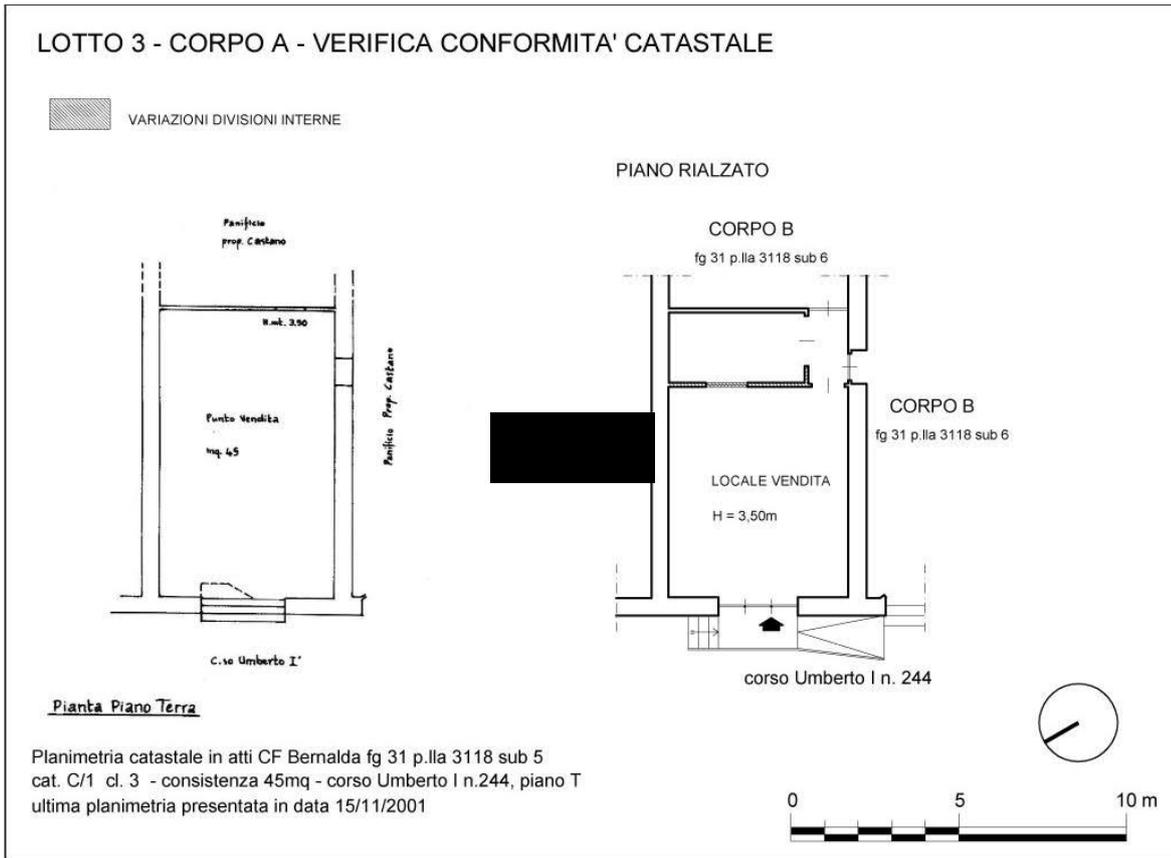
- 1) presentazione di variazione catastale (DOCFA): € 50,00
- 2) spese tecniche professionali per redazione pratica aggiornamento catastale: € 200,00

Oneri Totali: € 250,00

Note: I suddetti oneri sono stimati in relazione all'intero Lotto, nell'ambito di pratiche unitarie di regolarizzazione commerciale degli immobili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale necessario alla regolarizzazione catastale, da presentare attraverso procedura DOCFA (All. 31).



verifica conformità catastale Corpo A (All. 21)

Identificativo corpo: B.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Corso Umberto n.244 a Bernalda

Note: laboratorio artigianale specializzato per la panificazione con locali di deposito e servizio al piano rialzato di via Matteotti, direttamente collegato a cantine al piano interrato e con ingresso secondario da Corso Umberto I, connesso internamente a livello con locale di vendita (Corpo A).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Stato Civile: libero



Ulteriori informazioni sul debitore: La s

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: il diritto riguarda un bene pervenuto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Catasto Fabbricati Comune di Bernalda, foglio 31, particella 3118, subalterno 6*,

indirizzo via Matteotti, piano T, comune Bernalda, categoria C/3, classe 3, consistenza 80 mq, superficie totale: 90mq, rendita € 301,61.

Derivante da: variazione del 15/11/2001 per fusione abitazione-laboratorio artigianale panificio e divisione laboratorio-negoziato di fg. 31 p.la 3118 sub 4, cat. C/3 cl.3 cons. 129mq, corso Umberto I n.244 piano T (**All. 55**), costituito il 18/12/2000 dalla soppressione di fg. 31 p.la 3118 sub 1, cat. A/4 cl.3 vani 2,5, corso Umberto I n.248 piano T (**All. 59**) e di fg. 31 p.la 3118 sub 2, cat. A/4 cl.3 vani 4, corso Umberto I n.246 piano T (**All. 60**), così provenienti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 dalla partita n. 2723 (**All. 61**), così provenienti per riunione dalla partita 2652 il 4/2/1977 e dall'impianto dello schedario (**All. 62**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali e dagli atti di proprietà non emergono precisazioni su parti comuni con altri immobili, tranne quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc con le unità appartenenti allo stesso elenco fabbricati (**All. 58**) e con gli edifici adiacenti (p.la 3483, p.la 3482 e p.la 3128).

Confini: L'unità immobiliare confina a sud-est con via Matteotti, da cui ha accesso per il civico 139, confina a sud-ovest con p.la 3482 sub 4 di proprietà a condominiale, ad ovest con corso Umberto I da cui ha accesso secondario, a nord-ovest con p.la 3118 sub 5 della stessa proprietà

i proprietà Casamassima T. E. P. A. (**All. 56**).

Nota (*): i dati di classamento sono da aggiornare per regolarizzazione catastale degli immobili al CF di Bernalda fg. 31 p.la 3118 sub 5 e sub 6 (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 13/06/2016). L'Esperto ha redatto un fac simile della variazione catastale che scaturirebbe dall'aggiornamento Docfa con soppressione di sub. 5 e sub. 6 e costituzione di sub. 11 e sub. 12 (**All. 31**). Da divisione-fusione-ampliamento dei precedenti subalterni, si costituirebbe nello specifico un laboratorio così censito al CF di Bernalda fg. 31 p.la 3118 sub 12 cat. C/3 cl.3 cons. 92mq, sup. cat. totale 111mq rendita euro 346,85, con rettifica dell'indirizzo in via Matteotti n.139 piani T-S1 (**All. 33 e 34**).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si

Nota: i dati catastali attuali (CF di Bernalda fg. 31 p.la 3118 sub 6) corrispondono a quelli riportati sul pignoramento, tuttavia necessitano di aggiornamento per regolarizzazione commerciale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incoerenza della planimetria catastale rispetto alla divisione funzionale dei due immobili, negozio (Corpo A) e laboratorio (Corpo B), collegati internamente nel Lotto (**All. 22**), piano interrato non accatastato (pertinenziale al Corpo B).

Regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento DOCFA (**All. 31**).



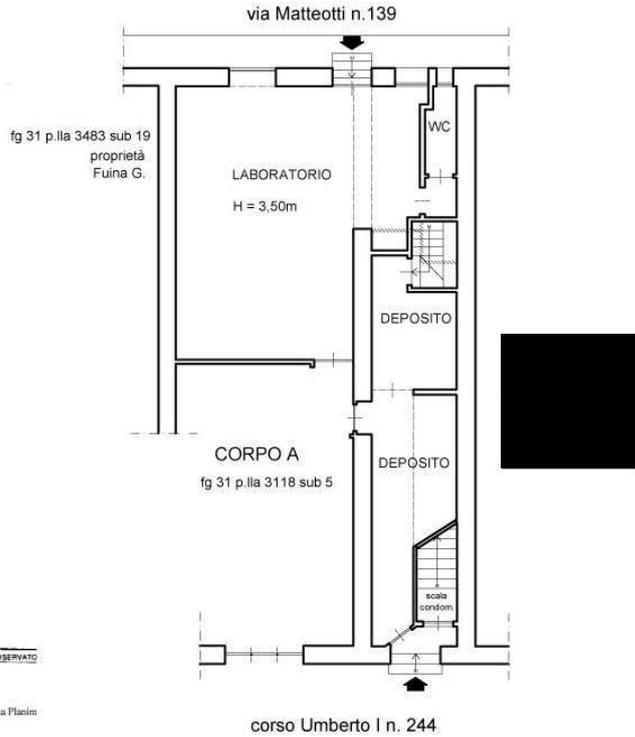
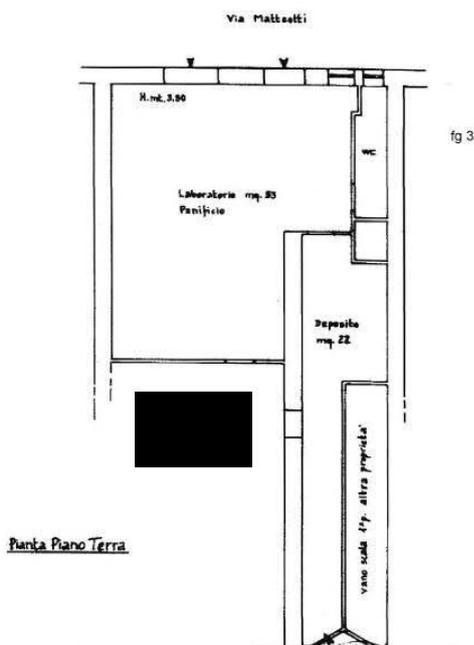
LOTTO 3 - CORPO B - VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE

-  LOCALI NON ACCATASTATI
-  VARIAZIONI DIVISIONI INTERNE

PIANO INTERRATO

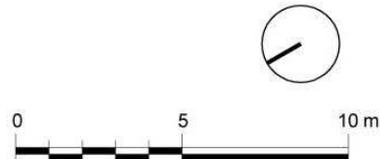


PIANO RIALZATO



Istanza di variazione di N.C. <input type="checkbox"/> Istanza di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra</u> <u>Silvestri Antonio</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO
Identificativi catastali foglio: 3118 - Data: 15/11/2001 - Data: 06/03/2001 F. Foglio di mq.: A4(245293) - Foglio di mq.: 11	Iscritto all'albo dei <u>Geometri</u> M. T. M. ALESSANDRO C.T.U. - Ultima Planim. data: 25/10/2001 Firma: <u>[Signature]</u>	

Planimetria catastale in atti CF Bernalda fg 31 p.la 3118 sub 6 cat. C/3 cl. 3 - consistenza 80mq - via Matteotti snc, piano T ultima planimetria presentata in data 15/11/2001



verifica conformità catastale Corpo B (All. 22)

Descrizione delle opere da sanare: dovrà provvedersi all'aggiornamento catastale, attraverso fusione-divisione-ampliamento con soppressione di fg 31 p.la 3118 sub 5-sub 6 e costituzione di sub 11*-sub 12* (All. 32-34).

Oneri di regolarizzazione:

3) presentazione di variazione catastale (DOCFA): € 50,00

4) spese tecniche professionali per redazione pratica aggiornamento catastale: € 200,00

Oneri Totali: € 250,00

Note: I suddetti oneri sono stimati in relazione all'intero Lotto, nell'ambito di pratiche unitarie di regolarizzazione commerciale degli immobili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale necessario alla regolarizzazione catastale, da presentare attraverso procedura DOCFA (All. 31).

QUESITO N. 4:

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: A

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Bernalda, foglio 31, particella 3118, subalterno 5*,

indirizzo corso Umberto I n.244, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza 45 mq, superficie totale: 50mq, rendita € 855,25.

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si

Note: i dati catastali attuali (CF di Bernalda fg. 31 p.lla 3118 sub 5) corrispondono a quelli riportati sul pignoramento, tuttavia necessitano di aggiornamento per regolarizzazione commerciale.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale necessario alla regolarizzazione catastale, da presentare attraverso procedura DOCFA (All. 31).

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Su richiesta della sig.

n. 8866 del 17/05/2011, recante certificato di

idoneità statica e dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed idrico-fognario, con riferimento alla pratica edilizia n.2832/1979 e successive varianti, è stata rilasciata Autorizzazione di agibilità (All. 73).

L'autorizzazione è stata rilasciata a seguito di sopralluogo dell'UTC di Bernalda del 24-05-2011, data in cui lo stato dei luoghi corrispondeva sostanzialmente a quello attuale, come asseverato nell'ultima pratica SCIA 98/2015 (All. 75-77).

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.



CORPO: B**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati Comune di Bernalda, foglio 31, particella 3118, subalterno 6*,
indirizzo via Matteotti, piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza 80 mq, superficie totale: 90mq,
rendita € 301,61.

Quota e tipologia del diritto:

-

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si.

Nota: i dati catastali attuali (CF di Bernalda fg. 31 p.lla 3118 sub 6) corrispondono a quelli riportati sul pignoramento, tuttavia necessitano di aggiornamento per regolarizzazione commerciale.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale necessario alla regolarizzazione catastale, da presentare attraverso procedura DOCFA **(All. 31)**.

Conformità edilizia: Si dichiara la conformità edilizia.

Su richiesta della sig.r _____, prot. n. 8866 del 17/05/2011, recante certificato di idoneità statica e dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed idrico-fognario, con riferimento alla pratica edilizia n.2832/1979 e successive varianti, è stata rilasciata Autorizzazione di agibilità **(All. 73)**. L'autorizzazione è stata rilasciata a seguito di sopralluogo dell'UTC di Bernalda del 24-05-2011, data in cui lo stato dei luoghi corrispondeva sostanzialmente a quello attuale, come asseverato nell'ultima pratica SCIA 98/2015 **(All. 75-77)**.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

QUESITO n. 5:**PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO****Titolare/Proprietario:**

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vitelli Achille di Bernalda, in data 20/03/1974, al n. 63031; registrato a Pisticci, in data 05/04/1974, al n. 307.

*Note: acquisto di fabbricato in Catasto alla partita 2723, fg. 31 p.lla 3118/1, c.so Umberto I n.248 piano terra, cat. A/4 cl. 3 vani 2,5 **(All. 61)**.*

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vitelli Achille di Bernalda, in data 30/07/1984, ai nn. 76230/7965; registrato a Pisticci, in data 06/08/1984, ai nn. 1181/Vol. 158; trascritto a Matera, in data 22/08/1984, ai nn. 6486/5525.



Note: acquisto del fabbricato terraneo sito in Bernalda al corso Umberto I, numeri civici 246 e 248, confinante con [REDACTED] corso Umberto I, sottostante a proprietà di [REDACTED] atasto alla partita 2723, fg. 31 p.lla 3118/1, c.so Umberto I n.248 piano terra, cat. A/4 cl. 3 vani 2,5, e fg. 31 p.lla 3118/2, c.so Umberto I n.246 piano terra, cat. A/4 cl. 3 vani 4, con tutti i diritti e le servitù inerenti, con accessioni e pertinenze, usi, ragioni ed azioni, nulla escluso ed eccettuato **(All. 91)**.

Dati precedenti relativi al Corpo A

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vitelli Achille di Bernalda, in data 10/03/1966, ai nn. 28230; registrato a Pisticci, in data 25/03/1966, al n. 312.

Note: acquisto di fabbricato in Catasto alla partita 2652, fg. 31 p.lla 3118/2, c.so Umberto I n.246 piano terra, cat. A/4 cl. 3 vani 4 **(All. 62)**.

Titolare/Propriet

Matera, in data 22/08/1984, ai nn. 6486/5525.

Note: acquisto del fabbricato terraneo sito in Bernalda al corso Umberto I, numeri civici 246 e 248, confinante con [REDACTED] corso Umberto I, sottostante a proprietà di C [REDACTED] atasto alla partita 2723, fg. 31 p.lla 3118/1, c.so Umberto I n.248 piano terra, cat. A/4 cl. 3 vani 2,5, e fg. 31 p.lla 3118/2, c.so Umberto I n.246 piano terra, cat. A/4 cl. 3 vani 4, con tutti i diritti e le servitù inerenti, con accessioni e pertinenze, usi, ragioni ed azioni, nulla escluso ed eccettuato **(All. 91)**.

Dati precedenti relativi al Corpo B

QUESITO N. 6:

VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 98/2015

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività – SCIA.

Note tipo pratica: collegata alla pratica edilizia c'è una SCIA Sanitaria, rif. pratica SUAP cod. 01216080778-20102015-1623, prot. REP_PROV_MT/MT-SUPRO/0022290 del 20/10/2015 **(All. 74)**.

Per lavori: di adeguamento tecnico-funzionale ed allestimento Panificio Santa Lucia

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/10/2015 al n. di prot. 16494



Note: si prevedono opere di manutenzione ordinaria consistenti in ripresa di intonaci interni, sostituzione di rivestimenti, pitturazioni, ripristino pavimentazione interna, sistemazione di controsoffittatura modifiche dimensionali di aperture interne e allestimento (All. 75-77).

Dati precedenti relativi ai Corpi A - B

Numero pratica: 3919/1985

Intestazion

Oggetto: variante.

Presentazione in data 19/04/1985 al n. di prot. 66698

Rilascio in data 07/06/1986 al n. di prot. 20

Note: le opere previste non sono state attuate (All. 80).

Dati precedenti relativi ai Corpi A - B

Numero pratica: 2868/1980

Intestazione

Per lavori: di modifiche locali da adibire a panificio.

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/01/1980 al n. di prot. 692

La pratica non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai Corpi A - B

Numero pratica: 2832/1979

Intestazione

Note tipo pratica: All. 83-87

Per lavori: di ammodernamento locali di c/so Umberto I 240 per installazione opificio industriale (forno da pane).

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/11/1979 al n. di prot. 13263

Rilascio in data 12/01/1980 al n. di prot. 185/79

Abitabilità/agibilità in data 25/05/2011 al n. di prot. 8866/Risc.

Note: Autorizzazione di agibilità rilasciata a seguito di sopralluogo dell'UTC di Bernalda del 24-05-2011 (All. 73).

Dati precedenti relativi ai Corpi A - B

Conformità edilizia:

Negozio [N]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

tà statica e dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed idrico-fognario, con riferimento alla pratica edilizia n.2832/1979 e successive varianti, è stata rilasciata



Autorizzazione di agibilità (**All. 73**). L'autorizzazione è stata rilasciata a seguito di sopralluogo dell'UTC di Bernalda del 24-05-2011, data in cui lo stato dei luoghi corrispondeva sostanzialmente a quello attuale, come asseverato nell'ultima pratica SCIA 98/2015 (**All. 75-77**).

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note generali sulla conformità: verifica conformità edilizia (**All. 25**).

Dati precedenti relativi ai Corpi A – B

Conformità urbanistica:

Strumenti urbanistici

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (All. 88)
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n.26 dell'11-05-2004
Zona omogenea:	Tessuto Novecentesco a maglia ortogonale (tessuti di recente formazione assimilabile alla zona omogenea B del D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	art. 8 NTA R.U. Regime d'uso insediativo-residenziale e relativi servizi. Sottozona TNO.c E' consentita la sostituzione edilizia, la sopraelevazione degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici a completamento degli isolati e/ o della struttura urbana secondo i sedimi indicati nella Tavola del Completamento e Tutela degli Isolati con un'altezza massima di m. 8,00 e un numero massimo di piani fuori terra pari a 2 e con obbligo di redazione dei prospetti unitari di isolato atti a dimostrare la compatibilità del nuovo intervento con gli edifici adiacenti. Per gli edifici posti su strade di larghezza superiore a m. 10,00 è consentita una altezza massima di m. 10,50 e un numero di piani pari a tre, con risolto sulle strade laterali pari a m. 9,00. E' altresì consentita la sostituzione edilizia con conservazione delle cortine esterne per gli edifici indicati nella medesima tavola.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Vincoli:	Vincolo ex artt. 136 e 157 D.Lgs. 42/2004, art 5 L.R. n. 50/93.

Note sulla conformità: Nessuna.

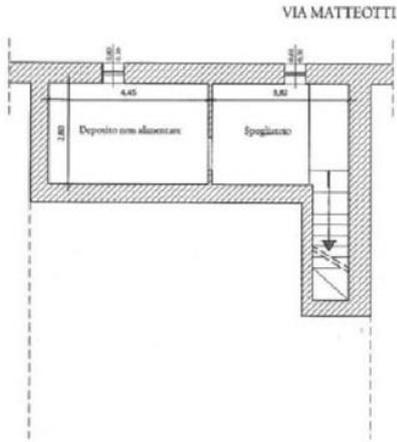
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai Corpi A – B



LOTTO 1 - VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

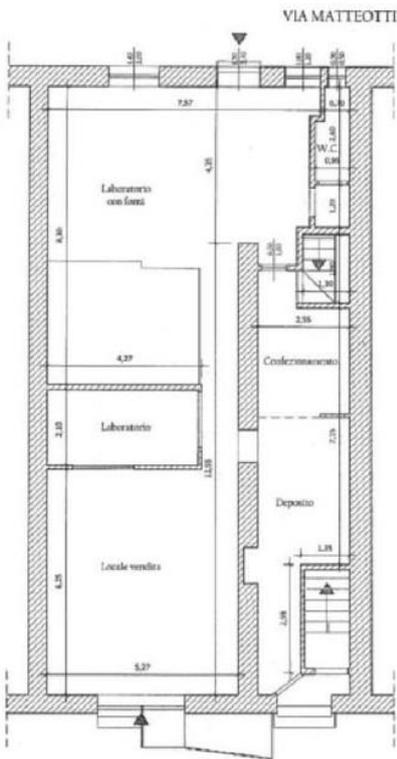
STATO DI FATTO
Pianta Piano Interrato
H=2,40 mt



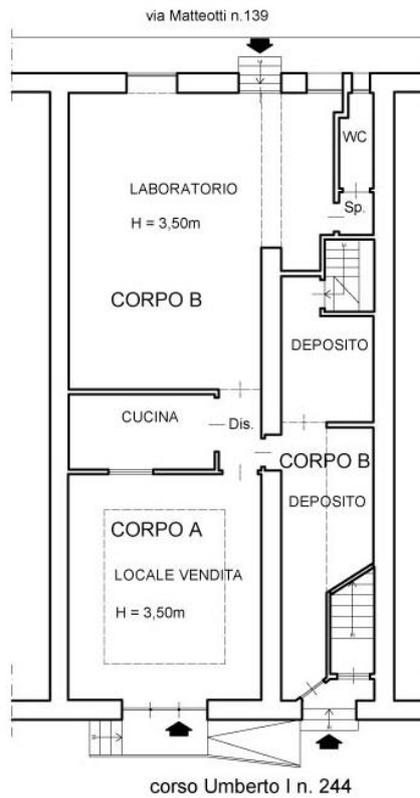
PIANO INTERRATO (CORPO B)



STATO DI FATTO
Pianta Piano Terra
H=3,50 mt

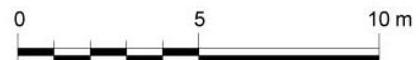


PIANO RIALZATO (CORPO A - CORPO B)



Plante di SCIA per interventi ex art.22 co.1 lett. b D.P.R. 380/2001 per adeguamento tecnico-funzionale ed allestimento Panificio prot. n. 16494 del 13/10/2015 del Comune di Bernalda

- prec. Autorizzazione di agibilità del 25/05/2011 prot. n.8866/Risc. C.E. n. 185/70 del 12/01/1980 Broteria edilizia n. 2822



QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A
Negozio [N] sito in Bernalda (MT), Corso Umberto n.244

Identificativo corpo: B
Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bernalda (MT), Corso Umberto n.244

Occupati da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 30/05/2011 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale.

Registrato a Matera il 22/06/2011 ai nn.1192 serie 3°

Tipologia contratto: 10+10 anni, scadenza 01/06/2031

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/01/2021

Data di rilascio: 01/06/2021

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: il legale rappresentante della [REDACTED] continua a corrispondere i canoni mensili sul c/c intestato alla procedura.

Note: Il contratto di locazione riguarda l'intero Lotto (Corpo A + Corpo B) adibito ad attività di panificio. I canoni sono corrisposti in dodici rate mensili anticipate. Le parti hanno pattuito che il canone di locazione sia aggiornato annualmente in maniera automatica nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo (All. 94).

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Nota: Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro

Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180.000; Importo capitale: € 100.000;

A rogito di notaio Lapelosa Deodato in Bernalda in data 15/11/2007 ai nn. 9925/4088;

Iscritto/trascritto a Matera in data 16/11/2007 ai nn. 13007/2227;



Note: grava sugli immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 3118 sub 5 e sub 6; debitore non datore di ipoteca è la [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai Corpi A – B

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro C

Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 360.000; Importo capitale: € 200.000;

A rogito di notaio Lapelosa Deodato in Pisticci in data 12/11/2008 ai nn. 10571/4611; Iscritto/trascritto a Matera in data 19/11/2008 ai nn. 10182/1771;

Note: grava sugli immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 3118 sub 5 e sub 6; debitore non datore di ipoteca è la s [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai Corpi A – B

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] ontr

€ 140.000;

A rogito di notaio Lapelosa Deodato in Bernalda in data 20/04/2010 ai nn. 11386/5261;

Registrato a Pisticci in data 21/04/2010 ai nn. 509/1T;

Iscritto/trascritto a Matera in data 21/04/2010 ai nn. 4382/1035;

Note: grava sugli immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 3118 sub 5 e sub 6 e su immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3 e sub 4; debitore non datore di ipoteca è la [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai Corpi A – B

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia Basilicata S.p.a. contro

Derivante da: ruoli; Importo ipoteca: € 47067,78; Importo capitale: € 23533,89 in data 27/07/2010 ai nn. 1088/2010;

Iscritto/trascritto a Matera in data 29/09/2010 ai nn. 7795/1797;

Note: grava sull'intera proprietà degli immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 3118 sub 5 e sub 6 e fg 31 p.lla 2744 sub 4 e su proprietà di 12/18 su immobile al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3.

Dati precedenti relativi ai Corpi A – B

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro

Derivante da: atto di pignoramento immobiliare;

A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Matera in data 10/01/2020 ai nn. 1837 iscritto/trascritto a Matera in data 10/03/2020 ai nn. 2026/1626;

Nota: Il pignoramento grava sulla intera proprietà degli immobili al CF di Bernalda fg 31 p.lla 3118 sub 5 e sub 6 e di immobile al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 4 e su proprietà di 14/18 di immobile al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3;

Nota: nella trascrizione risulta omesso il gravame contro

riguardante i 2/18 di sua
proprietà dell'immobile al CF di Bernalda fg 31 p.lla 2744 sub 3, che è riportato
nell'atto di pignoramento immobiliare.

Dati precedenti relativi ai Corpi A – B



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

Negozio [N] sito in Bernalda (MT), Corso Umberto n.244

Il suolo su cui insiste il fabbricato (**All. 63**) deriva da partita catastale di terreno n. 5342 intestata in proprietà a

Identificativo corpo: B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bernalda (MT), Corso Umberto n.244

il suolo su cui insiste il fabbricato (**All. 63**) deriva da partita catastale di terreno n. 5342 intestata in proprietà

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

Identificativo corpo: A

Negozio [N] sito in Bernalda (MT), Corso Umberto n.244

Dalle indagini svolte non risultano altri pesi ed oneri sull'immobile.

Identificativo corpo: B

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Bernalda (MT), Corso Umberto n.244

Dalle indagini svolte non risultano altri pesi ed oneri sull'immobile.

QUESITO N. 11:

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate

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

Avvertenze ulteriori: non sono state dichiarate altre cause in corso

Dati precedenti relativi ai Corpi A – B



QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI

Identificativo corpo: A
Negozi [N]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, alla superficie interna lorda ed a criteri e coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione degli indici mercantili utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali **(All. 37)**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale vendita	sup lorda di pavimento	34,00	1,00	34,00
		34,00		34,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2- 2022

Zona: Bernalda/zona B1/Centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 980

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Identificativo corpo: B
Laboratori per arti e mestieri [C3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, alla superficie interna lorda ed a criteri e coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, partendo dall'attribuzione degli indici mercantili utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali **(All. 37)**.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e a servizio diretto	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
deposito	sup lorda di pavimento	23,00	0,50	11,50
scala interna	sup lorda di pavimento	3,60	0,25	0,90
cantina	sup lorda di pavimento	21,40	0,25	5,35
		118,00		87,75

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2- 2022

Zona: Bernalda/zona B1/Centrale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteria di stima:

Le condizioni generali del mercato immobiliare locale congiunte alla lunga stagnazione delle compravendite degli ultimi anni hanno determinato una notevole difficoltà nel reperire veri prezzi di mercato di immobili a destinazione commerciale. La valutazione è stata effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo si basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso il metodo comparativo (stima sintetica), il secondo prende in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price). Quest'ultimo metodo è previsto in via residuale dalla norma UNI 11612:2015, pertanto è stato utilizzato per controllo e conferma dei risultati ottenuti dal primo metodo di valutazione. I valori ottenuti sono risultati in linea anche con quelli della stima reddituale ricavata dai dati del contratto di locazione del panificio, un metodo generalmente meno attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate e per la mancanza di dati certi circa la redditività degli immobili (**All. 43**).



Fonti di informazione:

Catasto di Matera;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;
 Ufficio tecnico di Comune di Bernalda;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare locale;
 O.M.I. della provincia di Matera - II semestre 2022;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di mercato zona centrale B1 per fabbricati a destinazione d'uso commerciale,
 Negozi in stato conservativo usato normale €1.165,00/mq;
 Magazzini in stato conservativo usato normale €750,00/mq;
 Uffici in stato conservativo usato normale €1.010,00/mq.;

Altre fonti di informazione: archivio notarile di Matera, siti internet specializzati, analisi offerte pubblicizzate, volumi di vendita.

Valutazione corpo A**Negozio [N]**

Stima sintetica comparativa parametrica (**All. 42**): € 50.660,00;
 Asking Price (**All. 43**): € 45.560,00;

I valori restituiti dai due metodi di valorizzazione adottati non sono molto distanziati, tanto suggerisce di assumere come valore stimato dell'immobile la media pesata tra i due, considerato che l'Asking Price è un metodo di valutazione previsto dalla norma UNI 11612:2015 ma soltanto in via residuale, per la notevole difficoltà nel reperire veri prezzi di mercato di immobili a destinazione commerciale, altrimenti necessari per l'applicazione del metodo Market Comparison Approach (MCA).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locale vendita	34,00	€ 1.490,00	€ 50.660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 80%)			€ 50.660,00
Asking Price (peso 20%)			€ 45.560,00
Valore Accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo piena proprietà intero corpo</u>			€ 49.640,00
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			€ 49.640,00

Valutazione corpo B**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (**All. 42**): € 52.650,00;
 Asking Price (**All. 43**): € 64.000,00;

I valori restituiti dai due metodi di valorizzazione adottati non sono molto distanziati, tanto suggerisce di assumere come valore stimato dell'immobile la media pesata tra i due, considerato che l'Asking Price è un metodo di valutazione previsto dalla norma UNI 11612:2015 ma soltanto in via residuale, per la notevole difficoltà nel reperire veri prezzi di mercato di immobili a destinazione commerciale, altrimenti necessari per l'applicazione del metodo Market Comparison Approach (MCA).



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vani principali e a servizio diretto	70,00	€ 600,00	€ 42.000,00
deposito	11,50	€ 600,00	€ 6.900,00
scala interna	0,90	€ 600,00	€ 540,00
cantina	5,35	€ 600,00	€ 3.210,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 80%)			€ 52.650,00
Asking Price (peso 20%)			€ 64.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo piena proprietà intero corpo</u>			€ 54.920,00
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			€ 54.920,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negoziò [N]	34,00	€ 49.640,00	€ 49.640,00
B	Laboratori per arti e mestieri [C3]	87,75	€ 54.920,00	€ 54.920,00
LOTTO 3	Totale	-	€ 104.560,00	€ 104.560,00

Valore ponderale complessivo approssimato (calcolato in quota e diritto): € 105.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 15.684,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 500,00

Spese Certificazione A.P.E. € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.456,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 86.420,00

Prezzo di vendita del lotto intero nello stato di "libero" approssimato a €1.000 € 86.000,00



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

Giudizio di comoda divisibilità:

I due corpi in vendita hanno accesso autonomo, come pure i locali di deposito, qui considerati di pertinenza del laboratorio (corpo B), tuttavia sono collegati internamente e sono complementari per una tipologia commerciale di produzione e vendita diretta, da quaranta anni specializzata nel settore della panificazione. Si conclude che il lotto è comodamente divisibile a mezzo di limitate opere edilizie e dei necessari interventi di adeguamento funzionale. Considerando i volumi di vendita, la tipologia degli immobili sul mercato locale, la notevole impiantistica dei forni (esclusa dalla vendita), si propone un unico lotto.

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

Le certificazioni anagrafiche e di stato civile estratte dagli Uffici demografici sono agli **Allegati 96, 97**.



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

1. Comunicazione del 03/05/2021 di inizio operazioni peritali con ricevuta di ritorno dei debitori di racc. a.r. e consegna pec al creditore precedente ed al Custode;
2. Comunicazione pec del 03/05/2021 di inizio operazioni peritali agli occupanti del Lotto 3;
3. **Processo verbale delle operazioni peritali di apertura del 18/05/2021 – Sopralluogo n.1;**
4. Comunicazione del 26/07/2021 di ripresa delle operazioni peritali per raccomandata a.r. ai debitori ed ai comproprietari e per pec al creditore precedente ed al Custode;
5. **Processo verbale delle operazioni peritali del 27/08/2021 – Sopralluogo n.2;**
6. Pec del 27/08/2021 al Custode giudiziario, avv. Maria Rosaria Lella, con ricevuta di consegna;
7. E-mail di 3/09/2021;
8. Comunicazione del 27/01/2022 di ripresa delle operazioni peritali per raccomandata a.r. ai debitori e per pec al creditore precedente ed al Custode;
9. **Processo verbale delle operazioni peritali del 07/02/2022 – Sopralluogo n.3;**
10. **Documentazione fotografica – Lotto 1 (27/08/2021 e 07/02/2022);**
11. **Documentazione fotografica – Lotto 2 (18/05/2021 e 27/08/2021);**
12. **Documentazione fotografica – Lotto 3 (18/05/2021);**
13. **Localizzazione dei Lotto 1 e 2 di vendita (scheda dell'Esperto);**
14. **Localizzazione del Lotto 3 di vendita (scheda dell'Esperto);**
15. **Lotto 1 - pianta stato attuale rilevato (scheda dell'Esperto);**
16. **Lotto 2 - pianta stato attuale rilevato (scheda dell'Esperto);**
17. **Lotto 3 - pianta PT stato attuale rilevato (scheda dell'Esperto);**
18. **Lotto 3 - pianta S1 stato attuale rilevato (scheda dell'Esperto);**
19. **Lotto 1 - verifica conformità catastale (scheda dell'Esperto);**
20. **Lotto 2 - verifica conformità catastale (scheda dell'Esperto);**
21. **Lotto 3 - Corpo A - verifica conformità catastale (scheda dell'Esperto);**
22. **Lotto 3 - Corpo B - verifica conformità catastale (scheda dell'Esperto);**
23. **Lotto 1 – verifica conformità edilizia (scheda dell'Esperto);**
24. **Lotto 2 - verifica conformità edilizia (scheda dell'Esperto);**
25. **Lotto 3 - verifica conformità edilizia (scheda dell'Esperto);**
26. **Lotto 1 – stato regolarizzato di stima (scheda dell'Esperto);**
27. **Lotto 2 – stato regolarizzato di stima (scheda dell'Esperto);**
28. **Lotto 1 - Fac simile di documento Docfa di variazione catastale in soppressione di CF Bernalda fg. 31, p.la 2774 sub. 3 e costituzione di p.la 2774 sub.7* da presentarsi a seguito di sanatoria urbanistica (redatto dall'Esperto);**
29. **Lotto 1 - Corpo A - Fac simile di planimetria catastale di CF Bernalda fg. 31, p.la 2774 sub.7* da presentarsi e validarsi (redatto dall'Esperto);**
30. **Lotto 2 - Fac simile di documento Docfa di variazione catastale in soppressione di CF Bernalda fg. 31, p.la 2774 sub. 4 e costituzione di p.la 2774 sub. 8* da presentarsi a seguito di sanatoria urbanistica (redatto dall'Esperto);**
31. **Lotto 3 - Fac simile di documento Docfa di variazione catastale in soppressione di CF Bernalda fg. 31, p.la 3118 subb. 5-6 e costituzione di p.la 3118 subb. 11*-12*(redatto dall'Esperto);**
32. **Lotto 3 - Corpo A - Fac simile di planimetria catastale di CF Bernalda fg. 31, p.la 3118 subb. 11*, da presentarsi e validarsi (redatto dall'Esperto);**
33. **Lotto 3 - Corpo B - Fac simile di planimetria catastale di CF Bernalda fg. 31, p.la 3118 subb. 12*, PT, da presentarsi e validarsi (redatto dall'Esperto);**
34. **Lotto 3 - Corpo B - Fac simile di planimetria catastale di CF Bernalda fg. 31, p.la 3118 subb. 12*, S1, da presentarsi e validarsi (redatto dall'Esperto);**



35. **Descrizione tabellare del Lotto 1 di vendita** (*scheda dell'Esperto*);
36. **Descrizione tabellare del Lotto 2 di vendita** (*scheda dell'Esperto*);
37. **Descrizione tabellare del Lotto 3 di vendita** (*scheda dell'Esperto*);
38. **Stima dei costi e delle spese necessarie alla regolarizzazione paesaggistica, urbanistica e catastale dei Lotti 1 e 2** (*scheda dell'Esperto*);
39. **Stima sintetico comparativa del Lotto 1** (*valutazione dell'Esperto*);
40. **Stima Market Comparison Approach del Lotto 1** (*valutazione dell'Esperto*);
41. **Stima valore di mercato del Lotto 2** (*valutazione dell'Esperto*);
42. **Stima sintetico comparativa del Lotto 3** (*valutazione dell'Esperto*);
43. **Stima asking price del Lotto 3** (*valutazione dell'Esperto*);
44. Visura storica per immobile al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 2774 sub. 3;
45. Ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 2774 sub. 3;
46. Visura storica per immobile al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 2774 sub. 4;
47. Ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 2774 sub. 4;
48. Estratto di mappa relativo al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 2774;
49. Elenco immobili al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 2774;
50. Visura partita di Catasto Urbano di Bernalda n. 3680;
51. Visura storica per immobile al CT di Bernalda fg. 31 p.lla 2774;
52. Visura partita di Catasto Terreni di Bernalda n. 5342;
53. Visura storica per immobile al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 3118 sub. 5;
54. Ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al CF di Bernalda fg. 31 3118 sub. 5;
55. Visura storica per immobile al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 3118 sub. 6;
56. Ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al CF di Bernalda fg. 31 3118 sub. 6;
57. Estratto di mappa relativo al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 3118;
58. Elenco immobili al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 3118;
59. Visura storica per immobile al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 3118 sub. 1;
60. Visura storica per immobile al CF di Bernalda fg. 31 p.lla 3118 sub. 2;
61. Visura partita di Catasto Urbano di Bernalda n. 2723;
62. Visura partita di Catasto Urbano di Bernalda n. 2652;
63. Visura storica per immobile al CT di Bernalda fg. 31 p.lla 3118;
64. Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda del 15/03/2021, prot. n. 5085/2021;
65. Verbale di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bernalda del 20/04/2021 e consegna copie per pec del 27/04/2021;
66. Integrazione di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bernalda e trasmissione copie;
67. Pratica edilizia n. 1982/1976 – copia di Licenza Edilizia n. 83 del 15/04/1976 relativa a progetto per la sopraelevazione di una casa per civili abitazioni in Bernalda, via Raffaello n. 114;
68. Pratica edilizia n. 1982/1976 – copia di relazione tecnica;
69. Pratica edilizia n. 1982/1976 – copia di elaborato grafico Tav. n. 1- piante, prospetti, sezioni;
70. Pratica edilizia n. 1982/1976 – copia di denuncia di opere edili, prot. n. 1724 del 18/02/1976;
71. Pratica edilizia n. 1982/1976 – copia di parere dell'Ufficiale Sanitario del 14/04/1976 e autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile prot. n. 1823 del 16/04/1976;
72. Copia di autorizzazione attività [REDACTED] rilasciata dall'Ufficio Commercio del Comune di Bernalda, n. 26 Reg. del 23/09/2011(allegato a verbale del sopralluogo del 18/05/2021);
73. Pratica edilizia n. 2832/1979 – copia di autorizzazione di agibilità rilasciato il 25/05/2011, prot. n. 8866/Risc. dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Bernalda (allegato a verbale del sopralluogo del 18/05/2021);
74. SCIA sanitaria 2015 – copia di relazione tecnica illustrativa ed elaborati grafici e planimetrici per "Adeguamento tecnologico degli impianti e delle attrezzature e ampliamento con l'attività di gastronomia e pasticceria nel [REDACTED] (allegato a verbale del sopralluogo del 18/05/2021);
75. SCIA n. 98/2015 – copia di Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 16494 del 13/10/2015 per "Adeguamento tecnico-funzionale ed allestimento [REDACTED]



76. SCIA n. 98/2015 – copia di relazione tecnica illustrativa, documentazione fotografica ed elaborati grafici e planimetrici;
77. SCIA n. 98/2015 – copia di relazione tecnica di asseverazione;
78. Pratica edilizia n. 3919/1986 – copia di Concessione Edilizia n.20/86 prot. n.6698 del 07/06/1986, relativa a lavori di “Ristrutturazione locale panificio” in corso Umberto I n. 246 e 248 a Bernalda;
79. Pratica edilizia n. 3919/1986 – copia di relazione tecnica;
80. Pratica edilizia n. 3919/1986 – copia di elaborato grafico di progetto;
81. Pratica edilizia n. 3919/1986 – copia di richiesta di concessione edilizia prot. n.6698 del 19/04/1985;
82. Pratica edilizia n. 3919/1986 – copia di autorizzazione del Dipartimento Assetto del Territorio della Regione Basilicata prot. n. 2050 del 13/05/1986;
83. Pratica edilizia n. 2832/1979 – copia di Concessione Edilizia n.185/79 prot. n.13263 del 12/01/1980, relativa a lavori di “Ammodernamento locali per installazione di un forno da pane” in corso Umberto I n. 240 a Bernalda;
84. Pratica edilizia n. 2832/1979 – copia di relazione tecnica;
85. Pratica edilizia n. 2832/1979 – copia di elaborato grafico di progetto;
86. Pratica edilizia n. 2832/1979 – copia di richiesta di concessione edilizia prot. n.13263 del 22/11/1979;
87. Pratica edilizia n. 2832/1979 – copia di parere VVFF prot. n. 3864/7487 del 07/01/1980;
88. Stralcio della Tav. B.4.3.1 del Regolamento Urbanistico di Bernalda – zona TNO.c;
- 89. Copia autentica di atto di donazione del 26/06/1975 per notaio Achille Vitelli di Bernalda Rep n. 64664 Racc. n. 5743 (trascritto a Matera il 21/07/1975 ai nn. 5563/13442);**
- 90. Copia autentica di atto di compravendita del 15/05/1976 per notaio Achille Vitelli di Bernalda Rep n. 66025 Racc. n. 5971 (trascritto a Matera l’11/05/1976 ai nn. 4215/20768);**
- 91. Copia di atto di compravendita del 30/07/1984 per notaio Achille Vitelli di Bernalda Rep n. 82965 Racc. n. 9173;**
- 92. Copia autentica di atto di donazione del 13/03/1985 per notaio Achille Vitelli di Bernalda Rep n. 77083 Racc. n. 8122 (trascritto a Matera il 27/03/1985 ai nn. 2090/1718);**
- 93. Copia autentica di atto di compravendita del 08/03/1989 per notaio Achille Vitelli di Bernalda Rep n. 82965 Racc. n. 9173 (trascritto a Matera il 04/04/1989 ai nn. 5948/5383);**
94. Copia di contratto di Locazione ad uso commerciale – panificio – del 30/05/2011, registrato il 22/06/2011 al n.1192 serie 3°;
95. Richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Bernalda del 15/03/2021, prot. n. 5081/2021;
96. Trasmissione dal Comune di Bernalda di certificazione di stato civile relativa ai debitori e comproprietari;
- 97.

Matera, 16 agosto 2022

L'Esperto alla stima
Architetto ALESSANDRO DELIA

