

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro:

N° Gen. Rep. **54/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE DANIELE BECUCCI  
**Codice fiscale:** BCCDNL82H12F052X  
**Studio in:** VIA DANTE 7 - 75100 MATERA  
**Telefono:** 0835336751  
**Email:** danielebecucci@libero.it  
**Pec:** daniele.becucci@ingpec.eu



Beni in **Bernalda (MT)**  
Località/Frazione  
Contrada Pizzica snc

### Lotto: 001 - Lotto Unico

**CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

L'elenco delle formalità pregiudizievoli e dei titoli di provenienza, riportato nel presente rapporto di valutazione, è stato desunto dalla consultazione delle certificazioni notarili versate in atti. Ad integrazione della risultanze ipocatastali riportate nelle certificazioni notarili sopra menzionate, sono state estratte ispezioni ipotecarie per immobile, a copertura degli anni dal 2014 al 2022, oltre a visure e planimetrie catastali ed estratto di mappa aggiornati.

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

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

**Identificativo corpo: A - Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Contrada Pizzica snc**

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: *Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al [REDACTED], deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1 bene personale, foglio 110, particella 519, subalterno 3, indirizzo Contrada Pizzica snc, piano S1, comune Bernalda, categoria C/6, classe 3, consistenza 61 mq, superficie 67 mq, rendita € 198,47

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/01/2014 protocollo n. MT0005036 in atti dal 20/01/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 31.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: L'unità immobiliare ha unico accesso dal lato Sud-Ovest per mezzo di una rampa carrabile e si sviluppa, al piano seminterrato, totalmente al di sotto della sovrastante unità immobiliare ad



uso residenziale sita a piano terra/rialzato (sub 4).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'immobile in questione risulta correttamente identificato con gli estremi catastali effettivi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si riscontra la piena conformità dello stato di fatto con quanto riportato negli atti catastali. Nello specifico risulta corretta la consistenza ed, inoltre, la planimetria catastale risulta riprodurre fedelmente lo stato effettivo dei luoghi. Risulta tuttavia riportata, in planimetria, la presenza di due finestre sul lato opposto a quello di ingresso, mentre in realtà ne risulta presente solamente una.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria catastale, con rimozione della finestra effettivamente non presente. In alternativa risulta possibile ripristinare la finestra in oggetto, in quanto la stessa è correttamente riportata nel relativo titolo abilitativo e quindi legittima.

Tributi catastali: € 50,00

Oneri tecnici per affidamento incarico a professionista: € 250,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Note: La difformità descritta risulta essere di scarso rilievo e non incidente sulla rendita dell'immobile. Per tali ragioni, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con Circolare 2/2010, l'aggiornamento degli atti catastali non risulta obbligatorio. Se ne consiglia tuttavia l'aggiornamento, al fine di garantire la piena conformità catastale dell'unità immobiliare.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare, a meno di modesta difformità consistente nella rappresentazione grafica di una finestra in realtà non presente. Si specifica inoltre che la categoria catastale assegnata (C/6), non trova corrispondenza con la destinazione urbanistica effettiva. Dal relativo titolo edilizio infatti (Concessione Edilizia n. 184/1977) l'unità immobiliare è genericamente definita come "scantinato" e non come autorimessa.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento l'immobile in questione risulta correttamente identificato con gli estremi catastali effettivi.

**Identificativo corpo: B - Appartamento piano terra.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Contrada Pizzica snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al Sig. [REDACTED] deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 110, particella 519, subalterno 4, indirizzo Contrada Pizzica snc, piano T, comune Bernalda, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 150 mq, rendita € 668,81

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/01/2014 protocollo n. MT0005036 in atti dal 20/01/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 31.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: L'unità immobiliare risulta libera su tutti i fronti, ad eccezione del lato Nord-Est che confina parzialmente con altra unità (sub 2). L'unità si trova al di sopra della già descritta autorimessa (sub 3) e al di sotto di altro appartamento (sub 5).

Espropriazioni per pubblica utilità: No

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la piena corrispondenza tra quanto riportato in planimetria catastale e quanto rilevato nello stato di fatto. Unica difformità risulta la presenza di una finestra nel vano soggiorno, la quale non trova corrispondenza sugli atti catastali. Categoria e identificativi catastali risultano corretti. Confrontando invece lo stato catastale con lo stato effettivamente assentito (si rimanda alla relativa sezione) risultano presenti ulteriori difformità (distribuzione interna, veranda, etc.). Al fine di rendere conforme la rappresentazione catastale (la quale deve combaciare con quella urbanistica), occorre quindi provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale DOCCA per corretta rappresentazione grafica, da effettuare previa regolarizzazione urbanistica del bene.

Descrizione delle opere da sanare: Previa regolarizzazione della difformità dal punto di vista urbanistico ed edilizio, occorre correggere la planimetria catastale con la rappresentazione grafica corretta dell'unità immobiliare.

Tributi catastali: € 50,00

Oneri tecnici per affidamento incarico a professionista: € 300,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Note: La difformità descritta in merito alla finestra, risulta essere di scarso rilievo e non incidente sulla rendita dell'immobile. Per tali ragioni, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con Circolare 2/2010, l'aggiornamento degli atti catastali non risulta obbligatorio. Se ne consiglia tuttavia l'aggiornamento, al fine di garantire la piena conformità catastale dell'unità immobiliare. Resta comunque inteso che la rappresentazione catastale deve combaciare con quella assentita dal punto di vista edilizio e urbanistico e, ovviamente, con lo stato di fatto effettivo.

Informazioni in merito alla conformità catastale: A meno di alcune inesattezze grafiche la planimetria catastale risulta conforme all'effettiva conformazione dell'immobile, ma non corrisponde invece a quella assentita dal titolo edilizio abilitativo.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Identificativo corpo: C - Appartamento piano primo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Contrada Pizzica snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**



██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al ██████████ deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

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

Intestazione: ██████████

██████████ foglio 110, particella 519, subalterno 5, indirizzo Contrada Pizzica snc, piano 1-2, comune Bernalda, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 215, rendita € 668,81

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/01/2014 protocollo n. MT0005036 in atti dal 20/01/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 31.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: L'unità immobiliare risulta libera su tutti i fronti. L'unità si trova al di sopra della già descritta unità immobiliare identificata al sub 4 (altro appartamento per civile abitazione).

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali effettivi corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare presenta uno stato di fatto che corrisponde a quanto riportato sulla relativa planimetria catastale. Lo scrivente ritiene, tuttavia, che la consistenza indicata in visura (7 vani) sia inferiore a quella effettiva (7,5), in considerazione delle ampie superfici esterne pertinenziali (portico e terrazzo) e del vano sottotetto. Tuttavia, per quanto argomentato nella sezione "Urbanistica" della presente, lo stato effettivo dei luoghi risulta parzialmente illegittimo, pertanto a seguito delle dovute operazioni di regolarizzazione, si riterrà necessario provvedere ad aggiornamento degli atti catastali.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura DOCFA, a seguito della regolarizzazione urbanistica del bene.

Descrizione delle opere da sanare: A seguito delle dovute operazioni volte alla rimozione e/o regolarizzazione degli abusi rilevati, occorrerà aggiornare gli atti catastali sulla base della nuova, e legittima, conformazione dell'immobile.

Tributi catastali: € 50,00

Oneri tecnici: € 300,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La conformità viene dichiarata sulla base della corrispondenza della rappresentazione planimetrica catastale con l'effettivo stato dei luoghi, il quale risulta tuttavia gravato da difformità di tipo edilizio ed urbanistico (cfr. la relativa sezione). Si ritiene quindi necessario provvedere all'aggiornamento degli atti catastali a seguito dell'avvenuta regolarizzazione urbanistica.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali effettivi corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



**Identificativo corpo: D - Forno/Ufficio/Deposito.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada Pizzica snc**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al Sig. ██████████ deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████

██████████ foglio 110, particella 519, subalterno 2, indirizzo Contrada Pizzica snc, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € 3.444,00

Derivante da: COSTITUZIONE del 09/12/2011 protocollo n. MT0236666 in atti dal 09/12/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6470.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il subalterno in questione ricomprende, oltre i vari fabbricati ad uso agricolo, l'intera corte esterna che corrisponde all'intera particella 519. Questa confina a Nord con suolo agricolo di altra proprietà (p.lla 15 - seminativo), ad Est con strada interpodereale, a Sud con altro suolo di terzi (p.lla 445, orto irriguo), a Ovest con proprietà demaniale.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Gli identificativi catastali riportati sono gli stessi per i corpi D-E-F-G, in quanto il subalterno 2 ricomprende l'ampia corte esterna con tutti i fabbricati ivi insistenti, con esclusione del solo fabbricato ad uso residenziale (corpi A-B-C).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La rappresentazione grafica riprodotta sugli atti catastali riproduce la conformazione effettiva dei luoghi, a meno di alcune inesattezze inerenti la distribuzione interna dei vani e la rappresentazione dei serramenti esterni. Tuttavia, per quanto argomentato nelle sezioni "Edilizia ed Urbanistica" della presente, lo stato effettivo dei luoghi risulta parzialmente illegittimo, pertanto a seguito delle dovute operazioni di regolarizzazione, si riterrà necessario provvedere ad aggiornamento degli atti catastali.

Regolarizzabili mediante: Procedure DOCFA/PREGEO, a seguito della regolarizzazione urbanistica.

Descrizione delle opere da sanare: A seguito delle dovute operazioni volte alla rimozione e/o regolarizzazione degli abusi rilevati, occorrerà aggiornare gli atti catastali sulla base della nuova, e legittima, conformazione degli immobili, provvedendo quindi alla corretta rappresentazione grafica ed alla rimozione delle porzioni di fabbricato illegittime.



Tributi catastali: € 100,00

Oneri tecnici: € 600,00

Oneri Totali: € **700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La conformità viene valutata sulla base della corrispondenza della rappresentazione planimetrica catastale con l'effettivo stato dei luoghi, il quale risulta tuttavia gravato da difformità di tipo edilizio ed urbanistico (cfr. la relativa sezione). Si ritiene quindi necessario provvedere all'aggiornamento degli atti catastali a seguito dell'avvenuta regolarizzazione urbanistica. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Identificativo corpo: E - Capannone/Magazzino Agricolo.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada Pizzica snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al Sig. [REDACTED] deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 110, particella 519, subalterno 2, indirizzo Contrada Pizzica snc, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € 3.444,00

Derivante da: COSTITUZIONE del 09/12/2011 protocollo n. MT0236666 in atti dal 09/12/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6470.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il subalterno in questione ricomprende, oltre i vari fabbricati ad uso agricolo, l'intera corte esterna che corrisponde all'intera particella 519. Questa confina a Nord con suolo agricolo di altra proprietà (p.lla 15 - seminativo), ad Est con strada interpoderale, a Sud con altro suolo di terzi (p.lla 445, orto irriguo), a Ovest con proprietà demaniale.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Gli identificativi catastali riportati sono gli stessi per i corpi D-E-F-G, in quanto il subalterno 2 ricomprende l'ampia corte esterna con tutti i fabbricati ivi insistenti, con esclusione del solo fabbricato ad uso residenziale (corpi A-B-C).



**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A meno di qualche inesattezza grafica sulla presenza e sulla posizione di porte e finestre, la planimetria catastale coincide con l'effettiva conformazione del fabbricato. Come tuttavia riportato nella sezione "Edilizia ed Urbanistica", la reale conformazione dell'immobile non corrisponde a quella assentita dalla relativa Concessione Edilizia. Nello specifico si rilevano minori superfici realizzate per circa 50 mq.

Regolarizzabili mediante: A seguito della regolarizzazione edilizia ed urbanistica, si otterrebbe l'allineamento tra situazione catastale e situazione assentita, rendendo gli atti catastali conformi. Si ritiene quindi necessario provvedere solamente alla corretta rappresentazione grafica per le restanti modeste difformità rilevate, da effettuare con procedura DOCFA, per corretta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento degli atti catastali al fine della corretta rappresentazione grafica.

Tributi catastali: € 100,00

Oneri tecnici per affidamento incarico: € 400,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si rileva la conformità catastale del bene, a meno di imprecisioni grafiche inerenti la posizione ed il numero dei serramenti interni ed esterni. Date le difformità di tipo edilizio ed urbanistico, tuttavia, occorre provvedere alla relativa regolarizzazione, al fine dell'allineamento e perfetta corrispondenza tra atti catastali ed urbanistici. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Identificativo corpo: F - Ristorante/Braceria.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada Pizzica snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile risulta in piena proprietà all'esecutato, avendolo egli stesso realizzato in virtù di apposito titolo edilizio richiesto a suo nome (Permesso di Costruire n. 79/2011).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]





██████████, foglio 110, particella 519, subalterno 2, indirizzo Contrada Pizzica snc, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € 3.444,00

Derivante da: COSTITUZIONE del 09/12/2011 protocollo n. MT0236666 in atti dal 09/12/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6470.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il subalterno in questione ricomprende, oltre i vari fabbricati ad uso agricolo, l'intera corte esterna che corrisponde all'intera particella 519. Questa confina a Nord con suolo agricolo di altra proprietà (p.lla 15 - seminativo), ad Est con strada interpoderale, a Sud con altro suolo di terzi (p.lla 445, orto irriguo), a Ovest con proprietà demaniale.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Gli identificativi catastali riportati sono gli stessi per i corpi D-E-F-G, in quanto il subalterno 2 ricomprende l'ampia corte esterna con tutti i fabbricati ivi insistenti, con esclusione del solo fabbricato ad uso residenziale (corpi A-B-C).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La rappresentazione grafica riprodotta sugli atti catastali riproduce la conformazione effettiva dei luoghi. Tuttavia, per quanto argomentato nelle sezioni "Edilizia ed Urbanistica" della presente, lo stato effettivo dei luoghi risulta parzialmente illegittimo, pertanto a seguito delle dovute operazioni di regolarizzazione, si riterrà necessario provvedere ad aggiornamento degli atti catastali.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA, a seguito della regolarizzazione urbanistica.

Descrizione delle opere da sanare: A seguito delle dovute operazioni volte alla rimozione e/o regolarizzazione degli abusi rilevati, occorrerà aggiornare gli atti catastali sulla base della nuova, e legittima, conformazione degli immobili, provvedendo quindi alla corretta rappresentazione grafica ed alla rimozione delle porzioni di fabbricato illegittime.

Tributi catastali: € 100,00

Oneri tecnici: € 500,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Gli atti catastali trovano corrispondenza con lo stato effettivo dei luoghi, tuttavia a causa della presenza di irregolarità di tipo urbanistico, occorre provvedere all'aggiornamento catastale a seguito delle opportune operazioni volte alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Identificativo corpo: G - Deposito.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada Pizzica snc**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████  
 ██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la sepa-



razione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione a [REDACTED] deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 110, particella 519, subalterno 2, indirizzo Contrada Pizzica snc, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € 3.444,00

Derivante da: COSTITUZIONE del 09/12/2011 protocollo n. MT0236666 in atti dal 09/12/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6470.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il subalterno in questione ricomprende, oltre i vari fabbricati ad uso agricolo, l'intera corte esterna che corrisponde all'intera particella 519. Questa confina a Nord con suolo agricolo di altra proprietà (p.lla 15 - seminativo), ad Est con strada interpodereale, a Sud con altro suolo di terzi (p.lla 445, orto irriguo), a Ovest con proprietà demaniale.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Gli identificativi catastali riportati sono gli stessi per i corpi D-E-F-G, in quanto il subalterno 2 ricomprende l'ampia corte esterna con tutti i fabbricati ivi insistenti, con esclusione del solo fabbricato ad uso residenziale (corpi A-B-C).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato corrisponde alla rappresentazione grafica riportata sugli atti catastali aggiornati. Il suo stato di illegittimità urbanistica tuttavia (cfr. relativa sezione), ne richiede la demolizione e risulta pertanto necessario provvedere al relativo aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA/PREGEO per eliminazione del fabbricato da catasto, a seguito delle opportune lavorazioni necessarie.

Descrizione delle opere da sanare: La necessità di demolire il fabbricato implica il relativo aggiornamento degli atti catastali.

Tributi: € 100,00

Oneri tecnici: € 500,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Sebbene la situazione catastale combaci con lo stato di fatto, quest'ultimo risulta gravato da abuso edilizio. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.



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

### DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area in esame è situata in una zona pianeggiante a forte vocazione agricola, posta a ridosso della fascia costiera metapontina. L'area è raggiungibile con comodità dalla Strada Statale 175 Matera-Metaponto dalla quale, all'altezza all'incirca della frazione di Serramarina, è possibile imboccare la viabilità interpodereale che conduce al lotto in oggetto, raggiungibile dopo un breve tragitto di poche centinaia di metri. Dalla suddetta strada interpodereale si accede, a mezzo di accesso carrabile munito di barriera mobile per il controllo accessi, ad una ampia corte esterna (di circa 6.900 mq) ove insistono i fabbricati costituenti il lotto di vendita, i quali possiedono diverse dimensioni, conformazioni e destinazioni d'uso. Tale corte ricomprende, oltre le superfici di ingombro dei fabbricati, degli ampi spazi esterni, parte in breccia e parte pavimentati in masselli autobloccanti, oltre ad una superficie di circa 1.000 mq di terreno coltivabile, ove è impiantata una modesta quantità di alberi da frutto e piante ornamentali. Nello specifico il Lotto è costituito da svariati beni immobili, che sono stati raggruppati in 7 distinti Corpi:

- A - Foglio 110, P.IIa 519, Sub 3 (C/6 - Autorimessa, piano seminterrato);
- B - Foglio 110, P.IIa 519, Sub 4 (A/2 - Appartamento, piano rialzato);
- C - Foglio 110, P.IIa 519, Sub 5 (A/2 - Appartamento, piano primo);
- D - Foglio 110, P.IIa 519, Sub 2 (D/10 - fabbricati agricoli) - Forno/Ufficio/Deposito;
- E - Foglio 110, P.IIa 519, Sub 2 (D/10 - fabbricati agricoli) - Magazzino Agricolo;
- F - Foglio 110, P.IIa 519, Sub 2 (D/10 - fabbricati agricoli) - Ristorante/Braceria;
- G - Foglio 110, P.IIa 519, Sub 2 (D/10 - fabbricati agricoli) - Deposito;

Nello specifico i primi tre Corpi sono situati all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, mentre i restanti (muniti di medesimi identificativi catastali) sono variamente disposti all'interno della proprietà pignorata. Si rileva inoltre che la scala esterna, di collegamento tra la corte e l'appartamento al piano primo, risulta catastalmente individuata con il sub 6 come bene comune non censibile e non risulta inserita nell'oggetto del pignoramento.

**Caratteristiche zona:** Zona rurale, esterna al centro abitato normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico Quasi assente, date le caratteristiche della zona. con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Attività ricreative varie (lidi, bowling, golf, ac (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole e turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Bernalda (12 km); Policoro (28 km); Matera (67 km); Taranto (70 km)..

**Attrazioni paesaggistiche:** Area costiera del Metapontino, Riserva naturale.

**Attrazioni storiche:** Parco Archeologico di Metaponto.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione di Metaponto 8 Km

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A - Autorimessa**

L'unità in oggetto è costituita da un ampio locale seminterrato raggiungibile attraverso una rampa carrabile in pendenza, la quale termina con una porta basculante in lamiera di acciaio, che costituisce l'unico accesso all'unità immobiliare. Quest'ultima si sviluppa con pianta rettangolare, su unico livello, di dimensioni pari a m 5,60 x 10,70 circa e quindi con superficie pari a circa mq 60,00 ed altezza interna pari a m 2,48. L'immobile presenta pavimentazione in battuto di cemento e murature interne prive di intonaco e tinteggiatura. L'immobile è dotato di due modeste finestre nastriformi, posti su fronti opposti e di impianto elettrico sottotraccia utile a fornire la dovuta illuminazione artificiale (per mezzo di due lampade a soffitto del tipo a tubi fluorescenti, in cattive condizioni manutentive). L'immobile è utilizzato dal debitore come deposito e pertanto risulta colmo di oggetti, mobili e masserizie di vario tipo.



## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale. Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,00** (commerciali)

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1978/1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in scadenti condizioni manutentive generali e si presenta privo di finiture su pavimento e pareti. Il primo infatti risulta un semplice battuto di cemento, mentre le pareti sono in cemento armato a vista e prive di intonaco e tinteggiatura. Il soffitto risulta invece intonacato.





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

Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
---------------------	---

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>Porta basculante in lamiera metallica</b> materiale: <b>lamiera di acciaio</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>Parte sottotraccia e parte in canalette esterne</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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



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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Millesimi di proprietà:** Nessuno**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Immobile non soggetto agli obblighi delle normative citate.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Immobile esente da obblighi di certificazione energetica, considerata la sua destinazione d'uso.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NoDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B - Appartamento piano terra**

Il bene in esame (sub 4) è un appartamento per civile abitazione sito al piano terra (o meglio, rialzato) di un fabbricato composto da un totale di n. 2 appartamenti (sub 4 e 5) ed un locale seminterrato (sub 3). Attraverso un ampio portico sito sul prospetto principale del fabbricato (esposto a Sud-Est) si accede ad un corridoio/disimpegno, ai lati del quale sono situati n° 4 vani (cucina, soggiorno e due camere da letto), oltre un bagno. L'appartamento si sviluppa per una superficie interna di circa 118 mq (comprensiva delle partizioni interne), alla quale si aggiungono un deposito non direttamente comunicante (di circa 24 mq) ed alcuni spazi esterni costituiti, oltre dal suddetto portico (di circa 55 mq), da un ulteriore modesto spazio esterno coperto (di circa 7 mq), da un'area a parcheggio coperta da tettoia in c.a. ed infine da una ampia corte esterna pavimentata in masselli autobloccanti. L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico e di impianto idrico, mentre è assente l'adduzione di gas metano. L'impianto fognario sversa in apposita fossa settica a dispersione. E' presente un impianto di riscaldamento con rete di distribuzione sottotraccia e terminali a parete (termosifoni in ghisa), che in passato veniva alimentato da caldaia a gasolio, oggi in disuso. All'attualità infatti tale impianto risulta non funzionante e per il riscaldamento e condizionamento degli ambienti si ricorre ad uno split a parete oltre che a stufette elettriche ed un camino a legna.

**1. Quota e tipologia del diritto**

██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale. Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,00** (commerciali)

E' posto al piano: Terra (Rialzato)

L'edificio è stato costruito nel: 1978/1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,93

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in condizioni generali di livello medio-cre/sufficiente, a causa principalmente della vetustà delle componenti e delle finiture. Pavimenti e rivesti-



menti risultano infatti di vecchia fattura, così come i serramenti interni ed esterni (in legno) ed i sanitari, sebbene non risultino presenti particolari manifestazioni di degrado o carenze di ordinaria manutenzione. Anche gli impianti risalgono alla data di realizzazione dell'edificio e non hanno subito alcun intervento di riqualificazione nel tempo. Non si evincono fenomeni di dissesto statico o problematiche di umidità.





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

Solai	tipologia: <b>Solaio latero-cementizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente, sia a doppia anta che a singola anta</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Doppia cortina di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non noto</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle in gres/cotto</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e gres</b> recapito: <b>Fossa biologica (Imhoff)</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: Per quanto riguarda la fossa Imhoff, non si è avuta evidenza di eventuali pratiche autorizzative ai sensi della vigente normativa ambientale (D.Lgs. 152/06), nè di documentazione attestante l'effettiva attività di pulizia e manutenzione.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>bombola gas</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: Allaccio ad acquedotto rurale "Serramarina", almeno da quanto indicato negli atti progettuali.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: L'impianto è attualmente in disuso in quanto un tempo era alimentato da caldaia a gasolio oggi non più presente.

## Impianti (conformità e certificazioni)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1978/1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto risulta rispettoso delle normative vigenti



	all'epoca della sua realizzazione, tuttavia necessita di interventi di riqualificazione ed adeguamento, presentando componenti e sistemi di sicurezza vetusti.
--	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A collettore con tubi in rame e termosifoni in ghisa.
Stato impianto	Non funzionante.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1978/80
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto in passato funzionava a mezzo di una caldaia a gasolio, oggi non più presente. L'unità immobiliare viene all'attualità riscaldata a mezzo di un camino a legna, uno split a parete e stufette elettriche.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Risulta presente un solo condizionatore a parete, di potenza pari a 12.000 btu.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:** Al momento l'intero edificio risulta di unica proprietà, pertanto non vi sono parti comuni o condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non presenta caratteristiche





Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive medio-cris/sufficienti, a causa principalmente della vetustà di impianti, finiture e componenti, oltre che dal prolungato inutilizzo. Non presenta evidenti problematiche di tipo statico-strutturale, né fenomeni di umidità da infiltrazione o condensa. L'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti, con pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti, pavimenti ed infissi interni (in legno tamburato) ed esterni (in legno, con singolo vetro, in alcuni casi muniti di doppio infisso e di persiane a battente).



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

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente, sia a doppia anta che a singola anta</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non noto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Doppia cortina di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non noto</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle in gres/cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> diffusori: <b>n° 2 split</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Rispettoso delle normative vigenti all'epoca della costruzione</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e gres</b> recapito: <b>Fossa biologica (Imhoff)</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: Per quanto riguarda la fossa Imhoff, non si è avuta evidenza di eventuali pratiche autorizzative ai sensi della vigente normativa ambientale (D.Lgs. 152/06), nè di documentazione attestante l'effettiva attività di pulizia e manutenzione.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: L'impianto di riscaldamento risulta realizzato con tubazioni sottotraccia e termosifoni a parete e non risulta attualmente funzionante. In passato l'impianto era alimentato da caldaia a gasolio ora non più presente. L'immobile è comunque dotato di camino a legna e n° 2 split a parete.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1978/1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto risulta rispettoso delle normative vigenti all'epoca della sua realizzazione, tuttavia necessita di interventi di riqualificazione ed adeguamento, pre-



	sentando componenti e sistemi di sicurezza vetusti.
--	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A collettore con tubi in rame e termosifoni in ghisa.
Stato impianto	Non funzionante.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1978/1980
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto in passato funzionava a mezzo di una caldaia a gasolio, oggi non più presente. L'unità immobiliare viene all'attualità riscaldata a mezzo di un camino a legna e due slit a parete.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sono presenti n° 2 split a parete, di cui uno in cattive condizioni e malfunzionante.

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:** Al momento l'intero edificio risulta di unica proprietà, pertanto non vi sono parti comuni o condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non presenta caratteristiche compatibili con quelle atte a garantire l'accessibilità ai diversamente abili, tuttavia risulta adattabile a mezzo di interventi non particolarmente invasivi ed onerosi. Si specifica che l'immobile è stato realizzato ante-









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

Copertura	tipologia: <b>Ad unica falda</b> materiale: <b>Parte in legno, parte in c.a. e parte in profilati metallici con onduline di fibrocemento.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>Mista (a battente e vasistas)</b> materiale: <b>Misti (alcune porte sono in lamiera di acciaio, altre in alluminio, mentre alcune finestre in pvc)</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Parte in tegole, parte in onduline di fibrocemento (amianto)</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura mista in blocchi di tufo e in mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>Parte intonacato e parte in tufo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Parte in battuto di cemento, parte in pietra</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>Parte sottotraccia e parte in canalette esterne</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b> Note: Alcuni depositi possiedono esclusivamente un punto luce a soffitto, in condizioni comunque precarie. Il solo ufficio è dotato di un impianto più recente e di migliore qualità, realizzato con canaline esterne, ma comunque privo di qualsivoglia certificazione.
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1978/1980



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Il locale ad uso ufficio è dotato di impianto di più recente fattura in canaline esterne, privo di conformità. I restanti corpi (ma non tutti), possiedono impianto elettrico di fortuna, finalizzato esclusivamente alla illuminazione artificiale.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Al momento l'intero edificio risulta di unica proprietà, pertanto non vi sono parti comuni o condominiali.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto E - Capannone/Magazzino Agricolo**

Trattasi di un capannone agricolo, nato come magazzino per deposito macchine, attrezzi e scorte, successivamente adibito a stalle e poi ad officina ed attualmente utilizzato come deposito. Si sviluppa su un unico livello per una superficie interna lorda pari a circa 240 mq. Possiede struttura portante in elementi prefabbricati su fondazione in c.a., copertura a doppia falda con manto di Eternit (cemento-amianto), trespuntature in conci di tufo e pavimentazione in battuto di cemento, con sottostante vespaio. E' munito inoltre di finestre con apertura a vasistas e porte e portoni di accesso in lamiera di acciaio. Risulta pertinenziale al capannone una ampia superficie esterna scoperta, pavimentata e recintata, di superficie indicativamente pari a mq 170 circa.





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

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>Profilati in acciaio e lastre ondulate in cemento-amianto</b> condizioni: <b>da demolire</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>Mista (a battente e vasistas)</b> materiale: <b>metallico</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>eternit</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da demolire</b> Note: Lo stato della copertura pare versare in sufficienti condizioni manutentive, essendo la stessa priva di parti eccessivamente ammalorate o deteriorate, almeno per quanto lo scrivente ha potuto visionare. Data la pe-



	ricolosità, tuttavia, del materiale in oggetto, se ne consiglia la completa rimozione o in subordine la messa in sicurezza attraverso opportuni interventi da far eseguire a ditte specializzate (es. incapsulamento).
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura mista in blocchi di tufo e in mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>lamiera di acciaio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Al momento l'intero edificio risulta di unica proprietà, pertanto non vi sono parti



comuni o condominiali.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **F - Ristorante/Braceria**

Il corpo in esame è costituito da un ampio corpo di fabbrica che si sviluppa per circa 220 mq su unico livello, oltre un portico di circa 20 mq. L'immobile, realizzato al fine dell'esercizio di attività di ristorante/braceria a servizio di quella che doveva essere una azienda agrituristica, è suddiviso in più aree funzionali. Una prima porzione corrisponde ad una parte dell'adiacente e preesistente deposito agricolo, il quale è stato ristrutturato per adibirlo a cucina ed a servizi igienici. La parte di maggiore superficie (sala ristorante/bar/braceria) è stata realizzata successivamente a mezzo di una struttura in legno lamellare, composta da una grande copertura inclinata, chiusa in parte da ampie e luminose vetrate, ed in parte da muri di tom-pagno. La struttura, mai entrata effettivamente in funzione, risulta quasi completamente terminata, a meno di alcuni serramenti interni e di parti dell'impianto elettrico.

### 1. Quota e tipologia del diritto

██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale. Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **237,00** (commerciali)

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011/2012

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,35 (altezza media)

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni generali, tenuto conto che risulta, per la sua quasi totalità, di recente realizzazione. L'importante struttura in legno lamellare versa in buone condizioni, non presentando alcun evidente manifestazione di degrado o problematica di tipo statico. La parte preesistente (cucina/servizi) versa in uno stato manutentivo peggiore, ma senza rilevanti problematiche.







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

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Il dettaglio è riferito alla sola porzione in ampliamento, con esclusione del corpo preesistente (cucina)
-----------	---

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente, sia a doppia anta che a singola anta</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Gli infissi interni sono quasi totalmente assenti, essendo presenti quasi esclusivamente i controtel
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle in gres/cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Bar/Braceria</b> materiale: <b>effetto pietra viva</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: L'impianto elettrico non risulta ultimato (in alcune parti sono assenti frutti, cassette e placche e risulta da completare anche l'infilaggio dei cavi elettrici). In cucina risultano presenti allacci di fortuna e di tipo provvisorio.
Fognatura	tipologia: <b>mista rete di smaltimento</b> : <b>non noto</b> recapito: <b>Fossa biologica (Imhoff)</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: Per la fossa Imhoff, non si è avuta evidenza di pratiche autorizzative ai sensi della vigente normativa ambientale (D.Lgs. 152/06), nè di documentazione attestante l'effettiva attività di pulizia e manutenzione.



Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>
--------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012/2013
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto non risulta terminato, in quanto in alcune parti risultano assenti placche, frutti, cassette e cavi.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono parti comuni o condominiali.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No



Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **G - Deposito**

Trattasi di un corpo di fabbrica rettangolare ad uso deposito, che si sviluppa su unico livello per una superficie netta di circa 60 mq ed una altezza interna media di m 3,15. L'immobile è stato realizzato con struttura metallica (travi e pilastri) e murature perimetrali, intonacate sia internamente che esternamente. Possiede una copertura a falda unica realizzata con struttura portante in profilati in acciaio e sovrastanti pannelli coibentati tipo "sandwich". L'immobile è privo di finestre e possiede esclusivamente due ampie porte vetrate sul prospetto principale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

████████████████████ - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale. Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Non noto

ha un'altezza utile interna di circa m. media di 3,15 (max 3,55; min 2,75)

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive. Risulta realizzato con tecniche costruttive e materiali di basa qualità e presenta alcune evidenti manifestazioni di umidità da risalita capillare e problematiche di tipo statico (presenza di alcune lesioni sulle murature perimetrali). I serramenti risultano da revisionare.





**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>Ad unica falda</b> materiale: <b>Putrelle in acciaio con pannelli coibentati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>Pannelli coibentati tipo "sandwich"</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle in gres/cotto</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Pvc con vetrate</b> accessori: <b>con maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>





in realtà ne risulta presente solamente una.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria catastale, con rimozione della finestra effettivamente non presente. In alternativa risulta possibile ripristinare la finestra in oggetto, in quanto la stessa è correttamente riportata nel relativo titolo abilitativo e quindi legittima.

Tributi catastali: € 50,00

Oneri tecnici per affidamento incarico a professionista: € 250,00

Oneri Totali: **€ 300,00**

Note: La difformità descritta risulta essere di scarso rilievo e non incidente sulla rendita dell'immobile. Per tali ragioni, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con Circolare 2/2010, l'aggiornamento degli atti catastali non risulta obbligatorio. Se ne consiglia tuttavia l'aggiornamento, al fine di garantire la piena conformità catastale dell'unità immobiliare.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare, a meno di modesta difformità consistente nella rappresentazione grafica di una finestra in realtà non presente. Si specifica inoltre che la categoria catastale assegnata (C/6), non trova corrispondenza con la destinazione urbanistica effettiva. Dal relativo titolo edilizio infatti (Concessione Edilizia n. 184/1977) l'unità immobiliare è genericamente definita come "scantinato" e non come autorimessa.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento l'immobile in questione risulta correttamente identificato con gli estremi catastali effettivi.





**Identificativo corpo: B - Appartamento piano terra.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Contrada Pizzica snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234  
- Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime





Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al Sig. [REDACTED] deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] foglio 110, particella 519, subalterno 4, indirizzo Contrada Pizzica snc, piano T, comune Bernalda, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 150 mq, rendita € 668,81

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/01/2014 protocollo n. MT0005036 in atti dal 20/01/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 31.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: L'unità immobiliare risulta libera su tutti i fronti, ad eccezione del lato Nord-Est che confina parzialmente con altra unità (sub 2). L'unità si trova al di sopra della già descritta autorimessa (sub 3) e al di sotto di altro appartamento (sub 5).

Espropriazioni per pubblica utilità: No

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la piena corrispondenza tra quanto riportato in planimetria catastale e quanto rilevato nello stato di fatto. Unica difformità risulta la presenza di una finestra nel vano soggiorno, la quale non trova corrispondenza sugli atti catastali. Categoria e identificativi catastali risultano corretti. Confrontando invece lo stato catastale con lo stato effettivamente assentito (si rimanda alla relativa sezione) risultano presenti ulteriori difformità (distribuzione interna, veranda, etc.). Al fine di rendere conforme la rappresentazione catastale (la quale deve combaciare con quella urbanistica), occorre quindi provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale DOCFA per corretta rappresentazione grafica, da effettuare previa regolarizzazione urbanistica del bene.

Descrizione delle opere da sanare: Previa regolarizzazione della difformità dal punto di vista urbanistico ed edilizio, occorre correggere la planimetria catastale con la rappresentazione grafica corretta dell'unità immobiliare.

Tributi catastali: € 50,00

Oneri tecnici per affidamento incarico a professionista: € 300,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Note: La difformità descritta in merito alla finestra, risulta essere di scarso rilievo e non incidente sulla rendita dell'immobile. Per tali ragioni, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con Circolare 2/2010, l'aggiornamento degli atti catastali non risulta obbligatorio. Se ne consiglia tuttavia l'aggiornamento, al fine di garantire la piena conformità catastale dell'unità immobiliare. Resta comunque inteso che la rappresentazione catastale deve combaciare con quella assentita dal punto di vista edilizio e urbanistico e, ovviamente, con lo stato di fatto effettivo.

Informazioni in merito alla conformità catastale: A meno di alcune inesattezze grafiche la planimetria catastale risulta conforme all'effettiva conformazione dell'immobile, ma non corrisponde invece a quella assentita dal titolo edilizio abilitativo.



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.



**Identificativo corpo: C - Appartamento piano primo.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Contrada Pizzica snc**

#### Quota e tipologia del diritto

██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al Sig. ██████████ deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

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

##### Intestazione:

██████████ foglio 110, particella 519, subalterno 5, indirizzo Contrada Pizzica snc, piano 1-2, comune Bernalda, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 215, rendita € 668,81

Derivante da: COSTITUZIONE del 20/01/2014 protocollo n. MT0005036 in atti dal 20/01/2014 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 31.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: L'unità immobiliare risulta libera su tutti i fronti. L'unità si trova al di sopra della già de-



scritta unità immobiliare identificata al sub 4 (altro appartamento per civile abitazione).

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali effettivi corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare presenta una stato di fatto che corrisponde a quanto riportato sulla relativa planimetria catastale. Lo scrivente ritiene, tuttavia, che la consistenza indicata in visura (7 vani) sia inferiore a quella effettiva (7,5), in considerazione delle ampie superfici esterne pertinenziali (portico e terrazzo) e del vano sottotetto. Tuttavia, per quanto argomentato nella sezione "Urbanistica" della presente, lo stato effettivo dei luoghi risulta parzialmente illegittimo, pertanto a seguito delle dovute operazioni di regolarizzazione, si riterrà necessario provvedere ad aggiornamento degli atti catastali.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura DOCFA, a seguito della regolarizzazione urbanistica del bene.

Descrizione delle opere da sanare: A seguito delle dovute operazioni volte alla rimozione e/o regolarizzazione degli abusi rilevati, occorrerà aggiornare gli atti catastali sulla base della nuova, e legittima, conformazione dell'immobile.

Tributi catastali: € 50,00

Oneri tecnici: € 300,00

Oneri Totali: **€ 350,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: La conformità viene dichiarata sulla base della corrispondenza della rappresentazione planimetrica catastale con l'effettivo stato dei luoghi, il quale risulta tuttavia gravato da difformità di tipo edilizio ed urbanistico (cfr. la relativa sezione). Si ritiene quindi necessario provvedere all'aggiornamento degli atti catastali a seguito dell'avvenuta regolarizzazione urbanistica.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali effettivi corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



**Identificativo corpo: D - Forno/Ufficio/Deposito.****Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Contrada Pizzica snc****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al Sig. [REDACTED] e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 110, particella 519, subalterno 2, indirizzo Contrada Pizzica snc, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € 3.444,00

Derivante da: COSTITUZIONE del 09/12/2011 protocollo n. MT0236666 in atti dal 09/12/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6470.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il subalterno in questione ricomprende, oltre i vari fabbricati ad uso agricolo, l'intera corte esterna che corrisponde all'intera particella 519. Questa confina a Nord con suolo agricolo di altra proprietà (p.lla 15 - seminativo), ad Est con strada interpoderale, a Sud con altro suolo di terzi (p.lla 445, orto irriguo), a Ovest con proprietà demaniale.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Gli identificativi catastali riportati sono gli stessi per i corpi D-E-F-G, in quanto il subalterno 2 ricomprende l'ampia corte esterna con tutti i fabbricati ivi insistenti, con esclusione del solo fabbricato ad uso residenziale (corpi A-B-C).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La rappresentazione grafica riprodotta sugli atti catastali riproduce la conformazione effettiva dei luoghi, a meno di alcune inesattezze inerenti la distribuzione interna dei vani e la rappresentazione dei serramenti esterni. Tuttavia, per quanto argomentato nelle sezioni "Edilizia ed Urbanistica" della presente, lo stato effettivo dei luoghi risulta parzialmente illegittimo, pertanto a seguito delle dovute operazioni di regolarizzazione, si riterrà necessario provvedere ad aggiornamento degli atti catastali.

Regolarizzabili mediante: Procedure DOCFA/PREGEO, a seguito della regolarizzazione urbanistica. Descrizione delle opere da sanare: A seguito delle dovute operazioni volte alla rimozione e/o regolarizzazione degli abusi rilevati, occorrerà aggiornare gli atti catastali sulla base della nuova, e legittima, conformazione degli immobili, provvedendo quindi alla corretta rappresentazione grafica ed alla rimozione delle porzioni di fabbricato illegittime.

Tributi catastali: € 100,00

Oneri tecnici: € 600,00

Oneri Totali: € 700,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La conformità viene valutata sulla base della corrispondenza della rappresentazione planimetrica catastale con l'effettivo stato dei luoghi, il quale risulta tuttavia gravato da difformità di tipo edilizio ed urbanistico (cfr. la relativa sezione). Si ritiene quindi necessario provvedere all'aggiornamento degli atti catastali a seguito dell'avvenuta regolarizzazione urbanistica. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.



**Identificativo corpo: E - Capannone/Magazzino Agricolo.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada Pizzica snc**

#### Quota e tipologia del diritto

██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al Sig. ██████████ deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.



**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 110, particella 519, subalterno 2, indirizzo Contrada Pizzica snc, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € 3.444,00

Derivante da: COSTITUZIONE del 09/12/2011 protocollo n. MT0236666 in atti dal 09/12/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6470.1/2011)Millesimi di proprietà di parti comuni: NessunoConfini: Il subalterno in questione ricomprende, oltre i vari fabbricati ad uso agricolo, l'intera corte esterna che corrisponde all'intera particella 519. Questa confina a Nord con suolo agricolo di altra proprietà (p.lla 15 - seminativo), ad Est con strada interpodereale, a Sud con altro suolo di terzi (p.lla 445, orto irriguo), a Ovest con proprietà demaniale.Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Gli identificativi catastali riportati sono gli stessi per i corpi D-E-F-G, in quanto il subalterno 2 ricomprende l'ampia corte esterna con tutti i fabbricati ivi insistenti, con esclusione del solo fabbricato ad uso residenziale (corpi A-B-C).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A meno di qualche inesattezza grafica sulla presenza e sulla posizione di porte e finestre, la planimetria catastale coincide con l'effettiva conformazione del fabbricato. Come tuttavia riportato nella sezione "Edilizia ed Urbanistica", la reale conformazione dell'immobile non corrisponde a quella assentita dalla relativa Concessione Edilizia. Nello specifico si rilevano minori superfici realizzate per circa 50 mq.

Regolarizzabili mediante: A seguito della regolarizzazione edilizia ed urbanistica, si otterrebbe l'allineamento tra situazione catastale e situazione assentita, rendendo gli atti catastali conformi. Si ritiene quindi necessario provvedere solamente alla corretta rappresentazione grafica per le restanti modeste difformità rilevate, da effettuare con procedura DOCFA, per corretta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento degli atti catastali al fine della corretta rappresentazione grafica.

Tributi catastali: € 100,00

Oneri tecnici per affidamento incarico: € 400,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si rileva la conformità catastale del bene, a meno di imprecisioni grafiche inerenti la posizione ed il numero dei serramenti interni ed esterni. Date le difformità di tipo edilizio ed urbanistico, tuttavia, occorre provvedere alla relativa regolarizzazione, al fine dell'allineamento e perfetta corrispondenza tra atti catastali ed urbanistici. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.





**Identificativo corpo: F - Ristorante/Braceria.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada Pizzica snc**

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

██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile risulta in piena proprietà all'esecutato, avendolo egli stesso realizzato in virtù di apposito titolo edilizio richiesto a suo nome (Permesso di Costruire n. 79/2011).

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

##### Intestazione:

██████████, foglio 110, particella 519, subalterno 2, indirizzo Contrada Pizzica snc, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € 3.444,00

Derivante da: COSTITUZIONE del 09/12/2011 protocollo n. MT0236666 in atti dal 09/12/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6470.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il subalterno in questione ricomprende, oltre i vari fabbricati ad uso agricolo, l'intera corte esterna che corrisponde all'intera particella 519. Questa confina a Nord con suolo agricolo di altra proprietà (p.lla 15 - seminativo), ad Est con strada interpoderale, a Sud con altro suolo di terzi (p.lla 445, orto irriguo), a Ovest con proprietà demaniale.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.



Note: Gli identificativi catastali riportati sono gli stessi per i corpi D-E-F-G, in quanto il subalterno 2 ricomprende l'ampia corte esterna con tutti i fabbricati ivi insistenti, con esclusione del solo fabbricato ad uso residenziale (corpi A-B-C).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La rappresentazione grafica riprodotta sugli atti catastali riproduce la conformazione effettiva dei luoghi. Tuttavia, per quanto argomentato nelle sezioni "Edilizia ed Urbanistica" della presente, lo stato effettivo dei luoghi risulta parzialmente illegittimo, pertanto a seguito delle dovute operazioni di regolarizzazione, si riterrà necessario provvedere ad aggiornamento degli atti catastali.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA, a seguito della regolarizzazione urbanistica.

Descrizione delle opere da sanare: A seguito delle dovute operazioni volte alla rimozione e/o regolarizzazione degli abusi rilevati, occorrerà aggiornare gli atti catastali sulla base della nuova, e legittima, conformazione degli immobili, provvedendo quindi alla corretta rappresentazione grafica ed alla rimozione delle porzioni di fabbricato illegittime.

Tributi catastali: € 100,00

Oneri tecnici: € 500,00

Oneri Totali: € 600,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Gli atti catastali trovano corrispondenza con lo stato effettivo dei luoghi, tuttavia a causa della presenza di irregolarità di tipo urbanistico, occorre provvedere all'aggiornamento catastale a seguito delle opportune operazioni volte alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.





**Identificativo corpo: G - Deposito.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada Pizzica snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Residenza attuale: Corso Umberto I n° 234 - Bernalda - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-07-2000 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Matera in data 22.06.2001 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Con Sentenza n° 4/2007 del 16.01.2007 la Corte di Appello di Potenza ha dichiarato esecutiva la sentenza ecclesiastica di nullità del matrimonio pronunciata in data 2004 dal Tribunale Ecclesiastico Regionale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al [REDACTED] deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 110, particella 519, subalterno 2, indirizzo Contrada Pizzica snc, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € 3.444,00

Derivante da: COSTITUZIONE del 09/12/2011 protocollo n. MT0236666 in atti dal 09/12/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6470.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno

Confini: Il subalterno in questione ricomprende, oltre i vari fabbricati ad uso agricolo, l'intera corte esterna che corrisponde all'intera particella 519. Questa confina a Nord con suolo agricolo di altra proprietà (p.la 15 - seminativo), ad Est con strada interpoderale, a Sud con altro suolo di terzi (p.la 445, orto irriguo), a Ovest con proprietà demaniale.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: Gli identificativi catastali riportati sono gli stessi per i corpi D-E-F-G, in quanto il subalterno 2 ricomprende l'ampia corte esterna con tutti i fabbricati ivi insistenti, con esclusione del solo fabbricato ad uso residenziale (corpi A-B-C).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato corrisponde alla rappresentazione grafica riportata sugli atti catastali aggiornati. Il suo stato di illegittimità urbanistica tuttavia (cfr. relativa sezione), ne richiede la demolizione e risulta pertanto necessario provvedere al relativo aggiornamento catastale.

Regularizzabili mediante: Pratica DOCFA/PREGEO per eliminazione del fabbricato da catasto, a seguito delle opportune lavorazioni necessarie.

Descrizione delle opere da sanare: La necessità di demolire il fabbricato implica il relativo aggiornamento degli atti catastali.

Tributi: € 100,00

Oneri tecnici: € 500,00

Oneri Totali: € 600,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Sebbene la situazione catastale combaci con lo



stato di fatto, quest'ultimo risulta gravato da abuso edilizio. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.



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

##### CORPO: A - AUTORIMESSA

**Dati catastali:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1 bene personale, foglio 110, particella 519, subalterno 3, indirizzo Contrada Pizzica snc, piano S1, comune Bernalda, categoria C/6, classe 3, consistenza 61 mq, superficie 67 mq, rendita € 198,47

##### Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

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

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al Sig. [REDACTED], deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Nell'atto di pignoramento l'immobile in questione risulta correttamente identificato con gli estremi catastali effettivi.

**Conformità catastale:** ALTRO. Si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare, a meno di modesta difformità consistente nella rappresentazione grafica di una finestra in realtà non presente. Si specifica inol-



tre che la categoria catastale assegnata (C/6), non trova corrispondenza con la destinazione urbanistica effettiva. Dal relativo titolo edilizio infatti (Concessione Edilizia n. 184/1977) l'unità immobiliare è genericamente definita come "scantinato" e non come autorimessa.

**Conformità edilizia:** ALTRO. Si rimanda a quanto descritto nella sezione "conformità urbanistica".

**Conformità urbanistica:** ALTRO. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile risulta conforme, a meno di quanto riportato in merito alla finestra ed alla altezza interna.

#### CORPO: B - APPARTAMENTO PIANO TERRA

**Dati catastali:** [REDACTED], foglio 110, particella 519, subalterno 4, indirizzo Contrada Pizzica snc, piano T, comune Bernalda, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 150 mq, rendita € 668,81

**Quota e tipologia del diritto:**  
[REDACTED]

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al [REDACTED] deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Conformità catastale:** ALTRO. A meno di alcune inesattezze grafiche la planimetria catastale risulta conforme all'effettiva conformazione dell'immobile, ma non corrisponde invece a quella assentita dal titolo edilizio abilitativo.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Oltre a quanto qui riportato, si rimanda a quanto già argomentato nella sezione "conformità urbanistica".

**Conformità urbanistica:** NON si dichiara la conformità urbanistica. L'immobile presenta svariate difformità che lo rendono non conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

#### CORPO: C - APPARTAMENTO PIANO PRIMO

**Dati catastali:** [REDACTED], foglio 110, particella 519, subalterno 5, indirizzo Contrada Pizzica snc, piano 1-2, comune Bernalda, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 215, rendita € 668,81

**Quota e tipologia del diritto:**  
[REDACTED]

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al Sig. [REDACTED], deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.



**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali effettivi corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:** ALTRO. La conformità viene dichiarata sulla base della corrispondenza della rappresentazione planimetrica catastale con l'effettivo stato dei luoghi, il quale risulta tuttavia gravato da difformità di tipo edilizio ed urbanistico (cfr. la relativa sezione). Si ritiene quindi necessario provvedere all'aggiornamento degli atti catastali a seguito dell'avvenuta regolarizzazione urbanistica.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Oltre a quanto qui riportato, si rimanda a quanto già argomentato nella sezione "conformità urbanistica".

**Conformità urbanistica:** NON si dichiara la conformità urbanistica. L'immobile risulta non conforme, a causa delle difformità descritte.

#### CORPO: D - FORNO/UFFICIO/DEPOSITO

**Dati catastali:** [REDACTED] foglio 110, particella 519, subalterno 2, indirizzo Contrada Pizzica snc, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € 3.444,00

#### Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED]

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al [REDACTED] o, deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. La conformità viene valutata sulla base della corrispondenza della rappresentazione planimetrica catastale con l'effettivo stato dei luoghi, il quale risulta tuttavia gravato da difformità di tipo edilizio ed urbanistico (cfr. la relativa sezione). Si ritiene quindi necessario provvedere all'aggiornamento degli atti catastali a seguito dell'avvenuta regolarizzazione urbanistica. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. In virtù di quanto argomentato nella sezione "urbanistica" non si dichiara la conformità edilizia del fabbricato.

**Conformità urbanistica:** NON si dichiara la conformità urbanistica. Non si dichiara la conformità urbanistica a causa della presenza di superfici e volumi aggiuntivi rispetto a quelli assentiti.

#### CORPO: E - CAPANNONE/MAGAZZINO AGRICOLO

**Dati catastali:** [REDACTED] foglio 110, particella 519, subalterno 2, indirizzo Contrada Pizzica snc, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € 3.444,00



**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED]

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

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al [REDACTED], deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Conformità catastale:** ALTRO. Si rileva la conformità catastale del bene, a meno di imprecisioni grafiche inerenti la posizione ed il numero dei serramenti interni ed esterni. Date le difformità di tipo edilizio ed urbanistico, tuttavia, occorre provvedere alla relativa regolarizzazione, al fine dell'allineamento e perfetta corrispondenza tra atti catastali ed urbanistici. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Per quanto riportato ed argomentato nella sezione "urbanistica", non si dichiara la conformità edilizia del manufatto.

**Conformità urbanistica:** NON si dichiara la conformità urbanistica. L'immobile risulta difforme rispetto a quanto rappresentato da progetto, sebbene per superfici e volumetrie in difetto.

**CORPO: F - RISTORANTE/BRACERIA**

**Dati catastali:** [REDACTED], foglio 110, particella 519, subalterno 2, indirizzo Contrada Pizzica snc, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € 3.444,00

**Quota e tipologia del diritto:**

- [REDACTED] - Piena proprietà

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

L'immobile risulta in piena proprietà all'esecutato, avendolo egli stesso realizzato in virtù di apposito titolo edilizio richiesto a suo nome (Permesso di Costruire n. 79/2011).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Conformità catastale:** ALTRO. Gli atti catastali trovano corrispondenza con lo stato effettivo dei luoghi, tuttavia a causa della presenza di irregolarità di tipo urbanistico, occorre provvedere all'aggiornamento catastale a seguito delle opportune operazioni volte alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione,



risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Per quanto già argomentato nella sezione "Urbanistica" non si dichiara la conformità edilizia del bene.

**Conformità urbanistica:** NON si dichiara la conformità urbanistica. La presenza di rilevanti difformità con lo stato assentito non consente di dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato.

#### CORPO: G - DEPOSITO

**Dati catastali:** [REDACTED], foglio 110, particella 519, subalterno 2, indirizzo Contrada Pizzica snc, comune Bernalda, categoria D/10, rendita € 3.444,00

#### Quota e tipologia del diritto:

- [REDACTED] - Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione al [REDACTED], deceduto il 02.11.1986 e successiva attribuzione in divisione con atto del 04.04.2003 Rep. n. 107818, trascritto a Matera il 08.04.2003 ai nn. 2157/2827.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Conformità catastale:** ALTRO. Sebbene la situazione catastale combaci con lo stato di fatto, quest'ultimo risulta gravato da abuso edilizio. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

**Conformità edilizia:** Per l'immobile in esame non risulta essere presente alcun titolo edilizio abilitativo, sebbene l'epoca di realizzazione risulti successiva al 01.09.1967, data di entrata in vigore della c.d. Legge Ponte (L. n° 765/67).

#### QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

**Titolare/Proprietario:** 1. [REDACTED]  
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/6 fino al 04/04/2003 2. [REDACTED]  
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/6 fino al 04/04/2003 3.  
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/6 fino al  
 04/04/2003 4. [REDACTED]  
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/6 fino al 04/04/2003 5. [REDACTED]  
 [REDACTED] (1) Proprieta' 2/6 fino al 04/04/2003 dal 02/11/1986 al  
 04/04/2003 . In forza di denuncia di successione; registrato a PISTICCI, in data 28/04/1987, ai nn.  
 84/186.

Note: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/11/1986 - UR Sede PISTICCI (MT)



Registrazione Volume 186 n. 84 registrato in data 28/04/1987 - Voltura n. 79388 in atti dal 29/11/1989 . Si riporta quanto desunto dalla Certificazione notarile a firma della Dott.ssa Biagia SCARDIGNO notaio in Ruvo di Puglia del 17/06/2014 " Gli immobili sopra descritti insistono sul fondo rustico di originari ettari 3 (tre ) are 14 (quattordici ) e centiare 60 (sessanta) censito in catasto al foglio 110 p.la 305 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] pervenuto allo stesso per successione al signor [REDACTED] deceduto ab intestato il 2 novembre 1986 (den. n. 84 vol. 186 del 28 aprile 1987) e successiva attribuzione in divisione con atto a rogito Notaio Michele Arcangelo Casino del 4 aprile 2003 rep. n. 107818, trascritto a Matera il giorno 8 aprile 2003 ai nn. 2157/2827 [...] il signor [REDACTED] risulta proprietario al ventennio. [...] "

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 04/04/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione a rogito di NOTAIO MICHELE CASINO, in data 04/04/2003, ai nn. 107818; trascritto a MATERA, in data 08/04/2003, ai nn. 2827/2157.

Note: TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 08/04/2003 - Registro Particolare 2157 Registro Generale 2827 Pubblico ufficiale CASINO MICHELE ARCANGELO Repertorio 107818 del 04/04/2003 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE -Immobili siti in BERNALDA (MT).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Autorimessa e B - Appartamento piano terra e C - Appartamento piano primo e D - Forno/Ufficio/Deposito e E - Capannone/Magazzino Agricolo e F - Ristorante/Braceria e G – Deposito

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

### PRATICHE EDILIZIE:

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Contrada Pizzica snc

Numero pratica: 2308

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Di costruzione di una casa colonica e di un deposito in C.da Pizzica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1977 al n. di prot. 4093

Rilascio in data 28/10/1977 al n. di prot. 79/77

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Progetto finalizzato alla realizzazione di casa colonica su unico piano (rialzato), con annesso deposito attrezzi al piano terra. La stessa pratica era inoltre finalizzata alla realizzazione di una fossa settica e di un porcile/pollajo/forno.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Autorimessa

Numero pratica: 2418

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di casa colonica al p.t. e p.p., di uno scantinato e variante al deposito.

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/1977 al n. di prot. 12634

Rilascio in data 03/12/1977 al n. di prot. 184/77

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con la presente pratica si andavano ad apportare sostanziali modifiche in variante alla precedente concessione, consistenti nella realizzazione del piano seminterrato (ovvero dell'unità in oggetto) e del



piano primo e nella completa rivisitazione del deposito temporaneo di prodotti agricoli. Infine risulta presente una comunicazione di inizio lavori del 04.01.1978, mentre non vi è evidenza alcuna del deposito dei calcoli statici, del collaudo statico, del fine lavori e dell'agibilità finale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Autorimessa

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Contrada Pizzica snc**

Numero pratica: 2308

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Di costruzione di una casa colonica e di un deposito in C.da Pizzica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1977 al n. di prot. 4093

Rilascio in data 28/10/1977 al n. di prot. 79/77

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Progetto finalizzato alla realizzazione di casa colonica su unico piano (rialzato), con annesso deposito attrezzi al piano terra. La stessa pratica era inoltre finalizzata alla realizzazione di una fossa settica e di un porcile/pollaio/forno.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Appartamento piano terra

Numero pratica: 2418

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di casa colonica al p.t. e p.p., di uno scantinato e variante al deposito.

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/1977 al n. di prot. 12634

Rilascio in data 03/12/1977 al n. di prot. 184/77

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con la presente pratica si andavano ad apportare sostanziali modifiche in variante alla precedente concessione, consistenti nella realizzazione del piano seminterrato e del piano primo e nella completa rivisitazione del deposito temporaneo di prodotti agricoli. Si fa presente che tra gli elaborati grafici di tale titolo non figura la rappresentazione planimetrica dell'unità in questione, sebbene coinvolta nella variante oggetto della stessa. Infine risulta presente una comunicazione di inizio lavori del 04.01.1978, mentre non vi è evidenza alcuna del deposito dei calcoli statici, del collaudo statico, del fine lavori e dell'agibilità finale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Appartamento piano terra

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Contrada Pizzica snc**

Numero pratica: 2308

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Di costruzione di una casa colonica e di un deposito in C.da Pizzica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1977 al n. di prot. 4093

Rilascio in data 28/10/1977 al n. di prot. 79/77

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Progetto finalizzato alla realizzazione di casa colonica su unico piano (rialzato), con annesso deposito attrezzi al piano terra. La stessa pratica era inoltre finalizzata alla realizzazione di una fossa settica e di un porcile/pollaio/forno.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Appartamento piano primo





Numero pratica: 2418

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di casa colonica al p.t. e p.p., di uno scantinato e variante al deposito.

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/11/1977 al n. di prot. 12634

Rilascio in data 03/12/1977 al n. di prot. 184/77

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con la presente pratica si andavano ad apportare sostanziali modifiche in variante alla precedente concessione, consistenti nella realizzazione del piano seminterrato e del piano primo (oggetto della presente) e nella completa rivisitazione del deposito temporaneo di prodotti agricoli. Risulta presente una comunicazione di inizio lavori del 04.01.1978, mentre non vi è evidenza alcuna del deposito dei calcoli statici, del collaudo statico, del fine lavori e dell'agibilità finale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Appartamento piano primo

#### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Contrada Pizzica snc**

Numero pratica: 5011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta di Concessione Edilizia

Per lavori: Modifiche interne all'abitazione del primo piano e cambio di destinazione d'uso del locale a piano terra da deposito ad abitazione

Oggetto: Opere interne e cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 05/10/1991 al n. di prot. 15269

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Tale concessione non risulta essere mai stata rilasciata dal Comune, pertanto il relativo progetto è da intendersi non approvato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Appartamento piano primo

#### **Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada Pizzica snc**

Numero pratica: 2308

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Di costruzione di una casa colonica e di un deposito in C.da Pizzica

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1977 al n. di prot. 4093

Rilascio in data 28/10/1977 al n. di prot. 79/1977

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Progetto finalizzato alla realizzazione di casa colonica su unico piano (rialzato), con annesso deposito attrezzi al piano terra. La stessa pratica era inoltre finalizzata alla realizzazione di una fossa settica e di un porcile/pollaio/forno.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Forno/Ufficio/Deposito

#### **Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada Pizzica snc**

Numero pratica: 3515

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un magazzino agricolo per uso deposito macchine e attrezzi agricoli, nonché delle scorte.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/05/1983 al n. di prot. 6001

Rilascio in data 17/02/1984 al n. di prot. 29/84

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Nei fascicoli visionati in sede di accesso agli atti, non si è avuta evidenza alcuna del deposito dei



calcoli statici, del collaudo statico, del fine lavori e dell'agibilità finale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Capannone/Magazzino Agricolo

**Fabbricati per attività agricole [D10]** sito in **Contrada Pizzica snc**

Numero pratica: 8506

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione di un immobile esistente (agriturismo) e costruzione di nuovo corpo di fabbrica annesso, da realizzarsi in C.da Pizziche a Bernalda, da adibire a Ristorante-Bar-Braceria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/05/2011 al n. di prot. 9016

Rilascio in data 13/10/2011 al n. di prot. 79/2011

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Nei fascicoli visionati in sede di accesso agli atti, non si è avuta evidenza alcuna del deposito dei calcoli statici, del collaudo statico, dell'inizio e fine lavori e dell'agibilità finale.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Ristorante/Braceria

**Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si rimanda a quanto descritto nella sezione "conformità urbanistica".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Autorimessa

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Oltre a quanto argomentato e descritto nella sezione "urbanistica" in merito alle difformità tra stato di fatto e relativi titoli abilitativi, lo scrivente rileva che l'unità immobiliare risulta priva di certificato di abitabilità/agibilità. Come previsto dall'art. 24, 1° co., del D.P.R. n. 380/01 e ss. mm. ii., il certificato di agibilità (e, per effetto del D.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, la c.d. "segnalazione certificata di agibilità") ha la funzione di attestare la sussistenza dei requisiti minimi di "sicurezza, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati". In ragione della funzione assolta, il certificato di agibilità, sotto il profilo civilistico, è stato tradizionalmente ricondotto, al pari dell'attuale segnalazione certificata, nel novero dei titoli e dei documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa venduta che, ai sensi dell'art. 1477, co. 3, c.c., il venditore deve consegnare all'acquirente. E' opportuno precisare che nessuna norma pone la consegna di tale certificato quale requisito di validità della compravendita e pertanto, il contratto traslativo di un bene immobile privo di agibilità non è nullo per illiceità dell'oggetto, ancorché l'assenza di tale certificato sia suscettibile di essere causa di un danno patrimoniale per l'acquirente. Occorre tuttavia distinguere il caso di una assenza "formale" di agibilità da quello di una assenza "sostanziale". Il secondo caso riguarda quelle situazioni nelle quali l'immobile oggetto di trasferimento sia caratterizzato da una carenza appunto sostanziale dei requisiti richiesti per l'ottenimento della certificazione di agibilità, che potrebbe anche comportare l'impossibilità, in tutto o in parte, dell'uso dell'immobile e quindi una sua diminuzione di valore, tenuto conto che tale documento, sotto il profilo civilistico, influisce sull'attitudine del bene immobile ad assolvere la funzione economico-sociale sua propria. Risulta quindi necessario, al di là degli aspetti formali, appurare se l'immobile sia dotato di tutte le condizioni propedeutiche e necessarie per l'attestazione di agibilità, in modo da scongiurare la c.d. vendita di "aliud pro alio". Nello specifico caso in esame, l'immobile risulta tuttavia essere stato realizzato precedentemente all'entrata in vigore del suddetto



D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. che ha istituito tali adempimenti e pertanto l'assenza del certificato di abitabilità/agibilità può comunque ritenersi ammissibile.

Ad ogni modo lo scrivente fa presente che, ai fini della presentazione della segnalazione certificata di agibilità ex art. 24 del succitato Decreto, occorre produrre la seguente documentazione:

1. Dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, attestante la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata di tutti i documenti comprovanti le condizioni di sicurezza, salubrità e conformità rispetto la normativa vigente;
2. Certificato di collaudo statico;
3. Dichiarazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche;
4. Dichiarazione di aggiornamento catastale;
5. Dichiarazioni di conformità degli impianti installati o, ove richiesto, il certificato di collaudo;

In base a quanto sopra riportato, ed al fine di appurare la sussistenza delle condizioni utili per l'attestazione di agibilità, lo scrivente rileva che:

- Non si è avuta evidenza del certificato di collaudo statico delle strutture, almeno dalle indagini svolte presso l'U.T.C.;
- Gli impianti non sono muniti di dichiarazione di conformità, essendo stati realizzati precedentemente alla L. 46/1990;
- Da calcoli svolti dal sottoscritto, l'immobile presenta alcuni vani in cui non risultano soddisfatti i requisiti minimi igienico-sanitari previsti dal D.M. 05/07/1975 (D.M. Sanità) per gli edifici per civile abitazione. Nello specifico due camere da letto presentano rapporti aero-illuminanti inferiori al valore minimo pari ad 1/8 previsto dal succitato Decreto;
- Non si è avuta alcuna evidenza documentale in merito agli adempimenti ambientali (vedi D.Lgs. 152/2006 e norme regionali) che riguardano la fossa settica installata a servizio del fabbricato.

Infine resta inteso che la presenza delle ulteriori irregolarità urbanistiche elencate nella sezione "urbanistica", costituiscono motivo ostativo alla segnalazione di agibilità e, pertanto, le relative operazioni di sanatoria o regolarizzazione ipotizzate debbano ritenersi condizioni necessarie ai fini dell'agibilità.

Regolarizzabili mediante: Pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i., da presentare a seguito dell'espletamento di quanto sotto riportato.

Descrizione delle opere da sanare: Occorre effettuare ulteriori approfondimenti circa la presenza del collaudo statico o eventualmente produrre apposita certificazione di idoneità statica; In relazione agli impianti installati, provvedere a far verificare, a tecnico o ditta qualificata, la sussistenza dei requisiti minimi di sicurezza previsti dalla normativa in vigore circa gli impianti preesistenti al 1990; Provvedere all'adeguamento dei rapporti aero-illuminanti nei vani indicati, a mezzo di opportune opere murarie; Appurare le condizioni di legittimità alla normativa ambientale della fossa settica, ed eventualmente provvedere alla messa a norma.

Note: L'eventuale impatto economico di tali aspetti è stato dal sottoscritto CTU messo in conto attraverso l'applicazione di un opportuno coefficiente riduttivo, applicato al valore finale del Lotto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Oltre a quanto qui riportato, si rimanda a quanto già argomentato nella sezione "conformità urbanistica".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Appartamento piano terra

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Oltre a quanto riportato nella sezione "urbanistica", si rimanda a quanto già argomentato per il corpo precedente (B) a proposito dell'Agibilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Oltre a quanto qui riportato, si rimanda a quanto già argomentato nella sezione "conformità urbanistica".



**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Appartamento piano primo

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In virtù di quanto argomentato nella sezione "urbanistica" non si dichiara la conformità edilizia del fabbricato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Forno/Ufficio/Deposito

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto riportato ed argomentato nella sezione "urbanistica", non si dichiara la conformità edilizia del manufatto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Capannone/Magazzino Agricolo

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto già argomentato nella sezione "Urbanistica" non si dichiara la conformità edilizia del bene.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Ristorante/Braceria

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Per l'immobile in esame non risulta essere presente alcun titolo edilizio abilitativo, sebbene l'epoca di realizzazione risulti successiva al 01.09.1967, data di entrata in vigore della c.d. Legge Ponte (L. n° 765/67).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** G - Deposito

**Conformità urbanistica:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004;
Zona omogenea:	AGRI - Aree a destinazione agricola (assimilabile alla Zona E ex D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbani-	NO



stico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq (residenziale); 0,07 mc/mq (per annessi agricoli)
Rapporto di copertura:	Non previsto
Altezza massima ammessa:	Non previsto
Volume massimo ammesso:	Come da indici sopra riportati
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le N.T.A. del R.U. fissano l'obbligo di lotto minimo pari a mq 10.000. Gli interventi realizzabili sono comunque assentibili previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le volumetrie e le destinazioni d'uso realizzate sono conformi e compatibili con le prescrizioni urbanistiche all'epoca vigenti, se rapportate alla estensione aziendale dell'epoca (pari ad un totale di mq 158.078,00).

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le dimensioni in pianta rilevate risultano leggermente differenti da quelle riportate nel relativo titolo edilizio. Nello specifico la dimensione minore risulta perfettamente uguale (m 5,60), mentre quella maggiore risulta pari a m 10,72, a fronte dei m 10,50 che si evincono dal progetto. L'entità della difformità, tuttavia, risulta rientrare nelle tolleranze del 2% previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i e pertanto non si ritiene debba essere considerata motivo di irregolarità. Al contrario, risulta non rientrare nelle tolleranze ammesse la differente altezza interna misurata in loco (2,48 m), rispetto a quella desumibile dagli elaborati grafici progettuali (m 2,40). Tale differenza, considerate le quote rilevate all'estradosso del primo solaio, pare derivare da un abbassamento della quota della pavimentazione contro-terra del livello seminterrato, e quindi non costituirebbe un effettivo incremento di volume fuori terra. Infine si rileva l'assenza di una delle due finestre riportate in progetto sulla parete in fondo all'immobile.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile risulta conforme, a meno di quanto riportato in merito alla finestra ed alla altezza interna.**

**Note generali sulla conformità:** L'area è ricompresa nel Piano Paesistico Regionale come area di notevole interesse pubblico art. 136 D.Lgs. 42/04 ed inoltre come area tutelata per legge ex art. 142 c.1 (zone di interesse archeologico proposte dal PPR - procedimento in corso).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Autorimessa

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35



	del 26.05.2004;
Zona omogenea:	AGRI - Aree a destinazione agricola (assimilabile alla Zona E ex D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq (residenziale); 0,07 mc/mq (per annessi agricoli)
Rapporto di copertura:	Non previsto
Altezza massima ammessa:	Non previsto
Volume massimo ammesso:	Come da indici sopra riportati
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le N.T.A. del R.U. fissano l'obbligo di lotto minimo pari a mq 10.000. Gli interventi realizzabili sono comunque assentibili previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le volumetrie e le destinazioni d'uso realizzate sono conformi e compatibili con le prescrizioni urbanistiche all'epoca vigenti, se rapportate alla estensione aziendale dell'epoca (pari ad un totale di mq 158.078,00).

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto dello stato di fatto rilevato in loco con quanto desunto dagli elaborati progettuali dei relativi titoli concessori, sono emerse alcune difformità:

- In primo luogo sul prospetto lato S-O si rileva la presenza di un piccolo portico di circa 7 mq, realizzato a mezzo di un solaio in c.a. che sormonta la sottostante rampa carrabile di accesso al piano seminterrato. Tale superficie risulta fruibile ed accessibile attraverso una porta-finestra sita nel vano cucina, anch'essa non prevista nel progetto;
- Si rilevano inoltre ulteriori difformità di tipo prospettico, relative ad alcuni particolari architettonici che risultano differenti rispetto a quanto riportato graficamente in progetto (conformazione degli affacci del portico, ringhiere, canna fumaria, dimensioni della rampa carrabile, etc.);
- Si rileva una diversa distribuzione dei vani interni rispetto al progetto;
- Le dimensioni lorde in pianta dell'unità immobiliare risultano leggermente differenti da quelle assentite. Queste ultime infatti risultano pari a m 11,00 x 11,50 (per mq 126,50), mentre quelle rilevate ammontano a m 11,38 x 11,45 (per mq 130,30);
- Risulta pertinenza dell'appartamento (non direttamente comunicante) una porzione di circa 25 mq dell'adiacente deposito, realizzato in forza degli stessi titoli concessori del fabbricato residenziale. L'annessione di tale porzione di deposito al corpo in oggetto, tuttavia, non trova alcun giustificativo in termini di successivi titoli edilizi.



Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità ex art. 36/37 D.P.R. 380/01, previa sanatoria strutturale e accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs. 42/04.

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di un portico esterno accessibile dalla cucina; Realizzazione di porta-finestra in cucina; Difformità prospettiche di vario tipo; Diversa distribuzione dei vani interni; Difformità sulle dimensioni in pianta dell'immobile, con conseguente maggiore superficie e volume (sebbene di poco superiori alle tolleranze costruttive ammesse dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/01). Tali difformità sono inquadrabili come interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, come previsto dall'art. 34 del D.P.R. 380/01. Non sussistendo, a parere dello scrivente, i presupposti della c.d. doppia conformità per quanto riguarda i, sebbene modesti, incrementi superficiali, questi ultimi si debbono ritenere non sanabili e pertanto, come previsto dal succitato art. 34, devono essere rimossi o demoliti a cura e spese del responsabile dell'abuso. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità (come il caso de quo), si applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso (nel caso di uso residenziale). Si specifica che tale procedura di "fiscalizzazione" non costituisce in nessun modo una sanatoria dell'abuso. Occorre, in definitiva, presentare una pratica per accertamento di conformità relativa alle difformità potenzialmente sanabili (prospetti, opere interne, portico, deposito) e provvedere al pagamento della sanzione ex art. 34 per quanto riguarda quelle non sanabili (differente dimensione in pianta e quindi di superficie/volume). Occorre inoltre provvedere alla "sanatoria strutturale" del solaio realizzato mediante apposito deposito dei calcoli in sanatoria presso l'Ufficio Difesa del Suolo della Regione (ex Genio Civile). Essendo, infine, gli abusi realizzati in zona soggetta a vincolo paesaggistico, occorre procedere preliminarmente al c.d. accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs. 42/04.

- Sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/04. Questa viene quantificata mediante perizia di stima, in base al maggiore importo tra il danno ambientale arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo qui indicato deve pertanto intendersi come largamente indicativo.: € 1.500,00
- Affidamento di incarico a professionista abilitato per la presentazione delle opportune pratiche di sanatoria, comprendenti l'aspetto paesaggistico, strutturale ed urbanistico. L'importo è da intendersi puramente indicativo, in quanto determinabile a discrezione del professionista incaricato ed a seguito di opportune indagini.: € 6.000,00
- Sanzione per Accertamento di Conformità ex art. 36/37 D.P.R. 380/01 ed ex art. 34 dello stesso Decreto. L'importo effettivo può essere determinato solo in sede di istruttoria della pratica. In tal sede, in via indicativa, si ipotizza l'importo di : € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 10.500,00**

Note: Come già precisato l'iter di regolarizzazione descritto è da intendersi indicativo e la sua effettiva percorribilità, così come i relativi oneri economici, possono essere verificati solamente in sede di istruttoria delle pratiche stesse, nonché a seguito dell'approfondimento di ulteriori aspetti non determinabili in tale sede. L'eventuale impatto economico di tali incertezze è stato dal sottoscritto CTU messo in conto attraverso l'applicazione di un opportuno coefficiente riduttivo, applicato al valore di stima finale del Lotto.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile presenta svariate difformità che lo rendono non conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.**

**Note generali sulla conformità:** L'area è ricompresa nel Piano Paesistico Regionale come area di notevole interesse pubblico art. 136 D.Lgs. 42/04 ed inoltre come area tutelata per legge ex art. 142 c.1 (zone di interesse archeologico proposte dal PPR - procedimento in corso).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Appartamento piano terra

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
----------------------------------	-------------------------



In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004;
Zona omogenea:	AGRI - Aree a destinazione agricola (assimilabile alla Zona E ex D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq (residenziale); 0,07 mc/mq (per annessi agricoli)
Rapporto di copertura:	Non previsto
Altezza massima ammessa:	Non previsto
Volume massimo ammesso:	Come da indici sopra riportati
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le N.T.A. del R.U. fissano l'obbligo di lotto minimo pari a mq 10.000. Gli interventi realizzabili sono comunque assentibili previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le volumetrie e le destinazioni d'uso realizzate sono conformi e compatibili con le prescrizioni urbanistiche all'epoca vigenti, se rapportate alla estensione aziendale dell'epoca (pari ad un totale di mq 158.078,00).

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha rilevato numerose irregolarità a seguito del confronto tra quanto rilevato e gli elaborati grafici progettuali della relativa Concessione Edilizia. A tal proposito si fa presente che gli unici titoli abilitativi ritenuti validi, sono costituiti dalla C.E. n. 79/77 e dalla C.E. n. 184/77, mentre l'ultimo progetto visionato, al quale lo stato di fatto corrisponde (almeno parzialmente), risulta non essere valido, in quanto la relativa Concessione Edilizia non risulta essere mai stata rilasciata. Le irregolarità riscontrate consistono in:

- Maggiore superficie interna per circa 10 mq e conseguente incremento volumetrico per circa 35 mc. Tale incremento risulta derivante dall'avvenuto ampliamento del vano soggiorno, acquisendo una porzione del portico esterno;
- Presenza di una finestra non riportata su progetto, sul prospetto laterale destro (lato N-E);
- Diversa distribuzione degli spazi interni, con conformazione dei vani sensibilmente differente;
- Acquisizione, come pertinenza esclusiva, dell'ampia superficie esterna che costituisce la copertura della sottostante unità immobiliare, rendendola di fatto un notevole ampliamento del terrazzo esterno;
- Annessione del vano sottotetto, avvenuta mediante la realizzazione di una scala metallica a chiocciola esterna, che dal suddetto terrazzo consente di raggiungere il vano sovrastante, il quale viene utilizzato come deposito;





- Differente conformazione plano-volumetrica della copertura del fabbricato. Questa da progetto risulta essere composta per la maggior parte da una doppia falda a pendenze contrapposte e da una minore porzione di tipo a padiglione, lasciando inoltre scoperta la superficie della rampa esterna che conduce all'ingresso della u.i.. Nello stato di fatto, tuttavia, si rileva una copertura completamente a padiglione, la quale rende coperta anche la superficie della rampa delle scale;
- Ulteriori diffuse difformità minori sui prospetti.

Regolarizzabili mediante: Demolizione di alcune delle opere illegittime, per quelle sanabili provvedere ad accertamento di compatibilità paesaggistica, sanatoria strutturale ed accertamento di conformità.

Descrizione delle opere da sanare: Stante la presenza in zona di vincolo paesaggistico, la normativa di settore (D.Lgs. 42/04, art. 167) non consente l'accertamento di compatibilità paesaggistica (e quindi in generale la sanatoria), laddove siano stati eseguiti interventi abusivi che comportino incrementi di superficie utile o volumetria, come il caso de quo. Si ritiene pertanto necessario provvedere alla demolizione della porzione illegittima. Occorre inoltre provvedere al ripristino del muretto che delimitava la superficie del portico, dividendola da quella della copertura dell'adiacente e sottostante u.i. ed infine alla rimozione della scala a chiocciola esterna che rende accessibile il sottotetto, in quanto quest'ultimo risulta da progetto una mera intercapedine non accessibile. Per il resto delle difformità evidenziate, costituendo parziale difformità rispetto al permesso, o comunque variazioni essenziali (art. 31/32/34 D.P.R. 380/01) risulta valutabile la possibilità di sanatoria attraverso un complesso iter che si articolerebbe come segue:

**1.** Sanatoria strutturale presso l'Ufficio Difesa del Suolo della Regione (ex genio Civile) per la verifica di rispondenza dell'opera strutturale alla normativa all'epoca vigente e per il rilascio del certificato di collaudo postumo. Tale iter comporta la conseguente apertura di processo penale, il quale dovrebbe concludersi con una sanzione pecuniaria;

**2.** Accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs. 42/04. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima, con importo minimo pari a € 516,00. In caso di rigetto della domanda si applicherebbe la sanzione demolitoria;

**3.** Accertamento di conformità ex art. 36/37 del D.P.R. 380/01. Questo strumento prevede che ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio (n caso di ricorso all' art. 37) oppure al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 (nel caso di applicazione dell'art. 36).

Resta inteso che in caso di conclusione negativa o inapplicabilità del suddetto iter, si applicherebbe la sanzione demolitoria per la rimessa in pristino dei luoghi o, se ne sussistono le condizioni (art. 34, c. 2) la c.d. fiscalizzazione dell'abuso.

- Realizzazione delle opere necessarie alla rimessa in pristino degli abusi non regolarizzabili (demolizione della porzione di soggiorno in ampliamento, rimozione di scala esterna, realizzazione di muretto tra portico e copertura dell'altro corpo di fabbrica). Previo opportuno calcolo analitico delle lavorazioni necessarie, e dei relativi oneri annessi, si può ragionevolmente stimare l'importo necessario con la cifra indicata, da intendersi come ordine di grandezza e quindi indicativa. : € 8.500,00
- Pratica di sanatoria strutturale, comprendente oneri tecnici per affidamento incarico a tecnico abilitato, eventuali prove ed indagini sui materiali, eventuale sanzione. Data la complessità e la delicatezza dell'istruttoria, nonché la discrezionalità dei costi offerti dai tecnici da incaricare, l'importo indicato risulta da intendersi come largamente indicativo.: € 5.000,00
- Pratica per accertamento di compatibilità paesaggistica, ricomprendente gli oneri tecnici per affidamento incarico a professionista abilitato, diritti di segreteria e sanzione. Anche in questo ca-



so risulta evidente che gli effettivi importi possano essere determinati solo a seguito dell'affidamento dell'incarico e dell'istruttoria della pratica. In tale sede, sempre in via indicativa, si stima l'importo indicato.: € 2.500,00

- Pratica di accertamento di conformità, ricomprendente l'affidamento di incarico a tecnico abilitato, diritti di segreteria, sanzione. Anche in questo caso valgono le premesse e puntualizzazioni già esposte circa l'importo stimato. : € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 19.000,00**

Note: Come già detto, l'iter di regolarizzazione descritto è da intendersi indicativo e la sua effettiva percorribilità, così come i relativi oneri economici, possono essere verificati solamente in sede di istruttoria delle pratiche stesse. L'eventuale impatto economico di tali incertezze è stato dal sottoscritto CTU messo in conto attraverso l'applicazione di un opportuno coefficiente riduttivo, applicato al valore di stima finale del Lotto.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile risulta non conforme, a causa delle difformità descritte.**

**Note generali sulla conformità:** L'area è ricompresa nel Piano Paesistico Regionale come area di notevole interesse pubblico art. 136 D.Lgs. 42/04 ed inoltre come area tutelata per legge ex art. 142 c.1 (zone di interesse archeologico proposte dal PPR - procedimento in corso).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Appartamento piano primo

#### Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004;
Zona omogenea:	AGRI - Aree a destinazione agricola (assimilabile alla Zona E ex D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq (residenziale); 0,07 mc/mq (per annessi agricoli)
Rapporto di copertura:	Non previsto
Altezza massima ammessa:	Non previsto
Volume massimo ammesso:	Come da indici
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le N.T.A. del R.U. fissano l'obbligo di lotto minimo pari a mq 10.000. Gli interventi realizzabili sono comunque assentibili previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le volumetrie e le destinazioni d'uso realizzate so-



no conformi e compatibili con le prescrizioni urbanistiche all'epoca vigenti, se rapportate alla estensione aziendale dell'epoca (pari ad un totale di mq 158.078,00).
--

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come riportato nella sezione "edilizia", l'unico titolo abilitativo inerente il fabbricato in oggetto risulta relativo ad un corpo di fabbrica di dimensioni di molto inferiori a quelle rilevate in loco. Con tale Concessione, infatti, viene autorizzata la realizzazione di un manufatto da adibire a forno/pollaio per una dimensione in pianta pari a m 3,80 x 10,00, a fronte di una superficie rilevata in loco di molto maggiore. Il corpo di fabbrica, infatti, presenta oltre alla superficie assentita, ulteriori corpi aggiunti che non trovano riscontro su progetto, per una superficie aggiuntiva lorda pari a mq 75 circa. Tali vani aggiuntivi ricomprendono quattro depositi di diverse dimensioni ed una colombaia. Inoltre non si è avuta evidenza di titoli abilitativi neanche per il manufatto adibito a pozzo. Infine si rileva che, per la pozione legittima di fabbricato, risultano essere state apportate sensibili modifiche alla conformazione assentita, a seguito della realizzazione dei corpi aggiunti. Nello specifico si rileva una differente distribuzione interna dei vani, modifiche prospettiche inerenti il numero e la posizione dei serramenti esterni ed opere interne finalizzate ad un cambio di destinazione d'uso da deposito/pollaio ad ufficio.

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle parti non legittime.

Descrizione delle opere da sanare: La presenza di vincolo paesaggistico in zona, escluderebbe la possibilità di sanare i manufatti difformi. L'art. 167 del D.Lgs. 42/04, infatti, non consente la procedura di accertamento della compatibilità paesaggistica per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Pur volendo considerare, seguendo i più recenti indirizzi giurisprudenziali, che si possa ad ogni modo ammettere l'accertamento di compatibilità paesaggistica per gli abusi realizzati precedentemente all'apposizione del vincolo (come presumibilmente il caso in esame), resterebbe tuttavia non verificato il principio della c.d. "doppia conformità" previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/01, il quale disciplina appunto lo strumento dell'accertamento di conformità urbanistica ed edilizia. In definitiva lo scrivente ritiene quindi che occorra provvedere alla rimozione dei corpi aggiunti, mediante demolizione degli stessi e successiva sistemazione dell'area residua.

- Oneri tecnici: € 2.500,00
- Esecuzione lavori di demolizione, comprensivi di tutti gli oneri necessari (apprestamenti di sicurezza, smaltimento rifiuti, trattamento amianto, ripristino dei luoghi, etc.): € 11.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 13.500,00**

Note: Le analisi ed indagini eseguite dal sottoscritto, restando comunque da ritenersi indicative, in quanto l'effettiva percorribilità di eventuali iter di regolarizzazione può essere definita con certezza solamente in sede di istruttoria delle pratiche ed a mezzo di opportune indagini ed approfondimenti con gli Enti preposti. L'eventuale impatto economico di tali incertezze è stato dal sottoscritto CTU messo in conto attraverso l'applicazione di un opportuno coefficiente riduttivo, applicato al valore di stima finale del Lotto.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Non si dichiara la conformità urbanistica a causa della presenza di superfici e volumi aggiuntivi rispetto a quelli assentiti.**

**Note generali sulla conformità:** L'area è ricompresa nel Piano Paesistico Regionale come area di notevole interesse pubblico art. 136 D.Lgs. 42/04 ed inoltre come area tutelata per legge ex art. 142 c.1 (zone di interesse archeologico proposte dal PPR - procedimento in corso).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Forno/Ufficio/Deposito



**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004;
Zona omogenea:	AGRI - Aree a destinazione agricola (assimilabile alla Zona E ex D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq (residenziale); 0,07 mc/mq (per annessi agricoli)
Rapporto di copertura:	Non previsto
Altezza massima ammessa:	Non previsto
Volume massimo ammesso:	Come da indici
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le N.T.A. del R.U. fissano l'obbligo di lotto minimo pari a mq 10.000. Gli interventi realizzabili sono comunque assentibili previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le volumetrie e le destinazioni d'uso realizzate sono conformi e compatibili con le prescrizioni urbanistiche all'epoca vigenti, se rapportate alla estensione aziendale dell'epoca (pari ad un totale di mq 158.078,00).

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'analisi dello stato effettivo dei luoghi, sono emerse evidenti difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici progettuali relativi alla Concessione Edilizia. Nello specifico il fabbricato sviluppa una superficie (ed un conseguente volume), inferiore a quello assentito. La relazione tecnica progettuale descrive infatti un corpo di fabbrica di dimensioni in pianta pari a m 30,00 x 12,00, per una superficie totale di mq 360,00. Negli allegati elaborati grafici, tuttavia, le dimensioni in pianta sono riportate pari a 23,00 x 13,50, e quindi per una superficie inferiore, pari a mq 310,50. Lo stato effettivo dei luoghi, risulta in effetti difforme da entrambi i valori indicati, in quanto sviluppa una superficie lorda pari a mq 258 circa, con conseguente diversa volumetria, sagoma e prospetti.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità ex art. 36/37 D.P.R. 380/01.

Descrizione delle opere da sanare: Sebbene recenti orientamenti giurisprudenziali abbiano chiarito che una riduzione volumetrica non possa intendersi come variazione essenziale, si ritiene che la attuale situazione costituisca comunque una difformità progettuale, la quale andrebbe regolarizzata mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria (cfr. articoli 31, 32, 34, 36 D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.). Resta inteso che in caso di conclusione negativa o inapplicabilità del suddetto iter, si applicherebbe la



sanzione demolitoria per la rimessa in pristino dei luoghi o, se ne sussistono le condizioni (art. 34, c. 2) la c.d. fiscalizzazione dell'abuso.

- Spese tecniche per affidamento incarico a tecnico abilitato, importo indicativo: € 3.000,00
- Sanzioni: € 3.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 6.000,00**

Note: Data la particolarità della difformità evidenziata, risulta opportuno precisare che l'ipotesi di regolarizzazione esposta (ed i relativi costi), sia da intendere come indicativa e che l'effettivo corretto iter da seguire, possa essere definito esclusivamente a seguito di affidamento di opportuno incarico professionale, nel quale siano ricompresi anche eventuali approfondimenti circa gli aspetti inerenti la situazione paesaggistica e strutturale del fabbricato (compatibilità/adequatezza della struttura con quanto debitamente calcolato e depositato ai sensi dell'allora vigente normativa sismica/strutturale). L'eventuale impatto economico di tali incertezze è stato dal sottoscritto CTU messo in conto attraverso l'applicazione di un opportuno coefficiente riduttivo, applicato al valore di stima finale del Lotto.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile risulta difforme rispetto a quanto rappresentato da progetto, sebbene per superfici e volumetrie in difetto.**

**Note generali sulla conformità:** L'area è ricompresa nel Piano Paesistico Regionale come area di notevole interesse pubblico art. 136 D.Lgs. 42/04 ed inoltre come area tutelata per legge ex art. 142 c.1 (zone di interesse archeologico proposte dal PPR - procedimento in corso).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Capannone/Magazzino Agricolo

#### Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004;
Zona omogenea:	AGRI - Aree a destinazione agricola (assimilabile alla Zona E ex D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq (residenziale); 0,07 mc/mq (per annessi agricoli)
Rapporto di copertura:	Non previsto
Altezza massima ammessa:	Non previsto
Volume massimo ammesso:	Come da indici
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le N.T.A. del R.U. fissano l'obbligo di lotto minimo pari a mq 10.000. Gli interventi realizzabili sono comunque assentibili previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola.



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le volumetrie e le destinazioni d'uso realizzate sono conformi e compatibili con le prescrizioni urbanistiche all'epoca vigenti, se rapportate alla estensione aziendale dell'epoca (pari ad un totale di mq 158.078,00).

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto dello stato rilevato con gli elaborati progettuali allegati al relativo Permesso di Costruire, lo scrivente ha evidenziato le seguenti irregolarità:

- La relazione tecnica del P.d.C. descrive la struttura da realizzare come una tettoia di legno di superficie pari a mq 219,76 chiusa da vetrate amovibili, per poi indicare che la superficie da progetto da realizzare è pari a mq 151,50 ed infine precisare che la volumetria di progetto è pari a mq 127,50 (superficie) x m 3,35 (altezza media) = 427,125 mc. Non si evince quindi in maniera chiara quale sia l'effettiva superficie assentita, tenuto conto che i relativi elaborati grafici non risultano riportare misure metriche. Da quanto lo scrivente ha potuto ricostruire, trattasi di 220 mq circa di tettoia, la quale ricopre superiormente 127,5 mq di superficie delimitata perimetralmente da vetrate amovibili (quindi facente volume), una ulteriore porzione (braceria/bar) di circa 24 mq che non determina volumetria (non risulta allo scrivente comprensibile in virtù di cosa), una ulteriore superficie definita veranda (in realtà un portico) per altri 41 mq circa ed infine una porzione esterna coperta di altri 27 mq circa. Ad ogni modo lo scrivente ha rilevato una effettiva superficie coperta pari a mq 182, completamente delimitata da superfici verticali, quindi determinante una volumetria complessiva pari a mc 610, di ben 183 mc superiore a quella assentita.
- Il progetto assentito descrive le chiusure verticali come delle vetrate amovibili. Nello stato di fatto tali vetrate sono in realtà presenti solo sui prospetti frontali (Nord e Sud) del fabbricato, mentre i prospetti laterali risultano chiusi da murature e non da vetrate.
- Ulteriori modifiche di prospetto si rilevano sia a causa dell'avvenuta riduzione del portico (da progetto definito veranda e di superficie pari a circa 42 mq, mentre in realtà di superficie pari a circa la metà) a favore delle maggiori volumetrie sopra descritte, sia per il diverso posizionamento di una porta che affaccia sul prospetto laterale sinistro.
- Infine si rileva una differente distribuzione interna (per la conformazione della zona bar/braceria) e per l'apertura di una porta interna che collega direttamente la sala ristorante con la cucina (da progetto raggiungibile solo dall'esterno).

Regolarizzabili mediante: Ripristino della volumetria assentita a mezzo di opportune lavorazioni volte alla demolizione dei volumi illegittimi; Pratica volta all'accertamento della compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs. 42/04; Pratica di Accertamento di Conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01.

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità elencate ricadono nella casistica di interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire o con variazioni essenziali (art. 31 e 32 - D.P.R. 380/01). Premesso che per quanto previsto dall'art. 167 del D.Lgs. 42/04 non risulta assoggettabile alla compatibilità paesaggistica nessun intervento che abbia comportato incrementi di volume o superficie utile, risulta di conseguenza impossibile procedere alla relativa sanatoria urbanistica, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, almeno per le difformità inerenti gli incrementi superficiali/volumetrici. Diviene quindi necessario provvedere alla demolizione delle porzioni di fabbricato che superano il volume assentito, in modo da ripristinare lo stato legittimo. Per le difformità minori, quali le modifiche di prospetto e di distribuzione interna, si ritiene invece percorribile un iter di regolarizzazione, basato sui succitati strumenti dell'accertamento di compatibilità paesaggistica e sull'accertamento di conformità.

- Lavori volti alla rimessa in pristino dei luoghi, comprensivo di trasporti e conferimenti a discarica e oneri vari: € 8.000,00
- Pratica per accertamento di compatibilità paesaggistica (oneri tecnici e diritti). Importo stimato: € 2.000,00



- Sanzione per accertamento di compatibilità paesaggistica. La sanzione pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, deve essere quantificata, mediante perizia di stima, in base al maggiore importo tra il danno ambientale arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In tal sede si ipotizza l'applicazione di un importo pari a: € 1.000,00
- Pratica per accertamento di conformità (oneri tecnici, diritti di segreteria, etc.): € 2.500,00
- Sanzione per accertamento di conformità. Art. 37, c. 4, D.P.R. 380/01: Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Si stima importo minimo pari a: € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 14.500,00**

Note: Le analisi ed indagini eseguite dal sottoscritto sono da ritenersi indicative, in quanto l'effettiva percorribilità di eventuali iter di regolarizzazione può essere definita con certezza solamente in sede di istruttoria delle pratiche ed a mezzo di opportune indagini ed approfondimenti con gli Enti preposti, nei quali siano ricompresi anche eventuali approfondimenti circa gli aspetti inerenti la situazione strutturale del fabbricato (compatibilità/adequazione della struttura con quanto debitamente calcolato e depositato ai sensi dell'allora vigente normativa sismica/strutturale). L'eventuale impatto economico di tali incertezze è stato dal sottoscritto CTU messo in conto attraverso l'applicazione di un opportuno coefficiente riduttivo, applicato al valore di stima finale del Lotto.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: La presenza di rilevanti difformità con lo stato assentito non consente di dichiarare la conformità urbanistica del fabbricato.**

**Note generali sulla conformità:** L'area è ricompresa nel Piano Paesistico Regionale come area di notevole interesse pubblico art. 136 D.Lgs. 42/04 ed inoltre come area tutelata per legge ex art. 142 c.1 (zone di interesse archeologico proposte dal PPR - procedimento in corso).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** F - Ristorante/Braceria

#### Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione di C.C. n. 26 dell'11.05.2004 e n. 35 del 26.05.2004;
Zona omogenea:	AGRI - Aree a destinazione agricola (assimilabile alla Zona E ex D.M. 1444/68)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq (residenziale); 0,07 mc/mq (per annessi agricoli)
Rapporto di copertura:	Non previsto
Altezza massima ammessa:	Non previsto



Volume massimo ammesso:	Come da indici
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Le N.T.A. del R.U. fissano l'obbligo di lotto minimo pari a mq 10.000. Gli interventi realizzabili sono comunque assentibili previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'immobile in esame non sono stati reperiti opportuni titoli edilizi abilitativi che ne giustifichino l'esistenza, nonostante la sua realizzazione sia avvenuta in data successiva al 01.09.1967 (data di entrata in vigore della Legge n° 765 (c.d. Legge Ponte).

Regolarizzabili mediante: Demolizione del fabbricato e ripristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Premesso che, per quanto previsto dall'art. 167 del D.Lgs. 42/04, non risulta assoggettabile alla compatibilità paesaggistica nessun intervento che abbia comportato incrementi di volume o superficie utile, risulta di conseguenza impossibile procedere alla relativa sanatoria urbanistica. Pur volendo considerare, seguendo i più recenti indirizzi giurisprudenziali, che si possa ad ogni modo ammettere l'accertamento di compatibilità paesaggistica per gli abusi realizzati antecedentemente all'apposizione del vincolo (come probabilmente il caso in esame), resterebbe tuttavia non verificato il principio della c.d. "doppia conformità" previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/01, il quale disciplina appunto lo strumento dell'accertamento di conformità urbanistica ed edilizia. Diviene quindi necessario provvedere alla demolizione del fabbricato ed al ripristino dello stato dei luoghi.

- Lavori volti alla demolizione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi, comprensivo di messa in sicurezza, trasporti e conferimenti a discarica e oneri ed adempimenti vari.: € 7.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 7.000,00**

**Note generali sulla conformità:** L'area è ricompresa nel Piano Paesistico Regionale come area di notevole interesse pubblico art. 136 D.Lgs. 42/04 ed inoltre come area tutelata per legge ex art. 142 c.1 (zone di interesse archeologico proposte dal PPR - procedimento in corso).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** G - Deposito

**QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE:****Identificativo corpo: A - Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: In sede di sopralluogo è stato dallo scrivente appurato che l'immobile risulta utilizzato, come deposito, direttamente dal debitore. Il sottoscritto ha inoltre provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pisticci, informazioni in merito all'eventuale esistenza di contratti di locazione, fitto, comodato o altro aventi ad oggetto l'immobile in esame, ottenendo riscontro con nota 3831\_2022\_1678 del 24.01.2022, nella quale si attesta l'assenza di qualsivoglia contratto.

**Identificativo corpo: B - Appartamento piano terra**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

**Occupato da Sorella dell'esecutato senza alcun titolo.**

Note: In sede di primo sopralluogo (04/11/2020), lo scrivente rilevava l'occupazione dell'immobile da parte della Sig.ra C [REDACTED] sorella dell'esecutato. La stessa, in tale sede, dichiarava di occupare momentaneamente l'immobile, ma non produceva a riguardo alcun titolo giustificativo, riservandosi di dare riscontro a tale richiesta successivamente. In occasione del secondo so-





pralluogo (28/11/2020) l'esecutato dichiarava invece che l'immobile fosse in realtà occupato da egli stesso, unitamente alla sua compagna ed ai loro due figli, dei quali uno di minore età. Il Sig. ████████ dichiarava inoltre che per alcuni brevi periodi, in cui lo stesso si allontana con la famiglia per esigenze lavorative, l'immobile viene dato in uso alla sorella ████████, anche ai fini di custodia e vigilanza sullo stesso. Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pisticci, informazioni in merito all'eventuale esistenza di contratti di locazione, fitto, comodato o altro aventi ad oggetto l'immobile in esame, ottenendo riscontro con nota 3831\_2022\_1678 del 24.01.2022, nella quale si attesta l'assenza di qualsivoglia contratto.

**Identificativo corpo: C - Appartamento piano primo**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

**Libero**

Note: Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pisticci, informazioni in merito all'eventuale esistenza di contratti di locazione, fitto, comodato o altro aventi ad oggetto l'immobile in esame, ottenendo riscontro con nota 3831\_2022\_1678 del 24.01.2022, nella quale si attesta l'assenza di qualsivoglia contratto.

**Identificativo corpo: D - Forno/Ufficio/Deposito**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pisticci, informazioni in merito all'eventuale esistenza di contratti di locazione, fitto, comodato o altro aventi ad oggetto l'immobile in esame, ottenendo riscontro con nota 3831\_2022\_1678 del 24.01.2022, nella quale si attesta l'assenza di qualsivoglia contratto.

**Identificativo corpo: E - Capannone/Magazzino Agricolo**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pisticci, informazioni in merito all'eventuale esistenza di contratti di locazione, fitto, comodato o altro aventi ad oggetto l'immobile in esame, ottenendo riscontro con nota 3831\_2022\_1678 del 24.01.2022, nella quale si attesta l'assenza di qualsivoglia contratto.

**Identificativo corpo: F - Ristorante/Braceria**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pisticci, informazioni in merito all'eventuale esistenza di contratti di locazione, fitto, comodato o altro aventi ad oggetto l'immobile in esame, ottenendo riscontro con nota 3831\_2022\_1678 del 24.01.2022, nella quale si attesta l'assenza di qualsivoglia contratto.

**Identificativo corpo: G - Deposito**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pisticci, informazioni in merito all'eventuale esistenza di contratti di locazione, fitto, comodato o altro aventi ad oggetto l'immobile in esame, ottenendo riscontro con nota 3831\_2022\_1678 del 24.01.2022, nella quale si attesta l'assenza di qualsivoglia contratto.

**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:*

- Pignoramento a favore di Cassa Rurale Artigiana di Castellana Grotte Credito Cooperativo S.C. Cassa Rurale Artigiana di Castellana Grotte Credito Cooperativo S.C. contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BERNALDA (MT) ; A rogito di Pubblico ufficiale TRIBUNALE UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 30/03/2006 ai nn. 293 iscritto/trascritto a MATERA in data 13/04/2006 ai nn. 4015/2951; TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/2006 - Registro Particolare 2951 Registro Generale 4015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 293/2006 del 30/03/2006 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BERNALDA (MT) .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Autorimessa e B - Appartamento piano terra e C - Appartamento piano primo e D - Forno/Ufficio/Deposito e E - Capannone/Magazzino Agricolo e F - Ristorante/Braceria e G - Deposito

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE in data 19/04/2014 ai nn. 675 iscritto/trascritto a MATERA in data 30/04/2014 ai nn. 3298/2752; TRASCRIZIONE CONTRO del 30/04/2014 - Registro Particolare 2752 Registro Generale 3298 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 675 del 19/04/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BERNALDA (MT) .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Autorimessa e B - Appartamento piano terra e C - Appartamento piano primo e D - Forno/Ufficio/Deposito e E - Capannone/Magazzino Agricolo e F - Ristorante/Braceria e G - Deposito

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di MATERA in data 21/05/2016 ai nn. 676/21-05-2016 iscritto/trascritto a MATERA in data 29/07/2016 ai nn. 7012/5659; TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2016 - Registro Particolare 5659 Registro Generale 7012 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 676 del 21/05/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in BERNALDA (MT). (Cfr. Allegato xxx) .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Autorimessa e B - Appartamento piano terra e C - Appartamento piano primo e D - Forno/Ufficio/Deposito e E - Capannone/Magazzino Agricolo e F - Ristorante/Braceria e G - Deposito

*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 concess.amministrativa/riscossione annotata a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 818.758,78; Importo capitale: € 409.379,39 ; A rogito di Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 03/02/2017 ai nn. 793/6717; Iscritto/trascritto a MATERA in data 03/02/2017 ai nn. 1131/139 ; Note: ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2017 - Registro Particolare 139 Registro Generale 1131 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 793/6717 del 03/02/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in BERNALDA (MT) (Cfr. allegato xxx)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Appartamento piano terra e D - Forno/Ufficio/Deposito e E - Capannone/Magazzino Agricolo e F - Ristorante/Braceria e G - Deposito

*Pignoramenti:*

Nessuna.

*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 - Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

**Identificativo corpo: B - Appartamento piano terra**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

**Identificativo corpo: C - Appartamento piano primo**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

**Identificativo corpo: D - Forno/Ufficio/Deposito**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

**Identificativo corpo: E - Capannone/Magazzino Agricolo**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**



No

**Identificativo corpo: F - Ristorante/Braceria**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

**Identificativo corpo: G - Deposito**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

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

**Identificativo corpo: A - Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

**Identificativo corpo: B - Appartamento piano terra**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

**Identificativo corpo: C - Appartamento piano primo**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

**Identificativo corpo: D - Forno/Ufficio/Deposito**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

**Identificativo corpo: E - Capannone/Magazzino Agricolo**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

**Identificativo corpo: F - Ristorante/Braceria**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

**Identificativo corpo: G - Deposito**

**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

No

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

**Identificativo corpo: A - Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.**

**Avvertenze ulteriori: No**

**Identificativo corpo: B - Appartamento piano terra**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** N/A.  
**Avvertenze ulteriori:** No

**Identificativo corpo: C - Appartamento piano primo**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.  
**Avvertenze ulteriori:** No.

**Identificativo corpo: D - Forno/Ufficio/Deposito**  
**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No.  
**Avvertenze ulteriori:** No

**Identificativo corpo: E - Capannone/Magazzino Agricolo**  
**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.  
**Avvertenze ulteriori:** No

**Identificativo corpo: F - Ristorante/Braceria**  
**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.  
**Avvertenze ulteriori:** No

**Identificativo corpo: G - Deposito**  
**Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Bernalda (MT), Contrada Pizzica snc**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.  
**Avvertenze ulteriori:** No

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

**Identificativo corpo: A - Autorimessa - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Con tale criterio la superficie commerciale determinata risulta pari a mq 68,00, a fronte di una superficie netta interna pari a mq 60,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
		<b>68,00</b>		<b>68,00</b>



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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2021

Zona: Bernalda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 460

**Identificativo corpo: B - Appartamento piano terra - Abitazione di tipo civile [A2]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è determinata sulla base della superficie commerciale, come definita dalla norma UNI 10750. Essa è data dalla somma di: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale: • 100% superfici calpestabili; • 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti); • 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari; 100 % delle pareti di perimetrali; • locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate; • elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani; 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini ("superfici scoperte"): • 25% balconi e terrazze scoperte; • 35% balconi e terrazze coperte; • 35% patii e porticati; • 60% verande; • 15% giardini di appartamento; • 10% ville e giardini; 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze vengono calcolare a seconda della loro qualità, dimensione e ubicazione dell'immobile. • cantina 25%; • box 40-80%; • posto auto coperto/scoperto 25-50%; • mansarde rifinite 80%; • locali interrati abitabili 60%;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	129,40	1,00	129,40
Portico	sup lorda di pavimento	64,00	0,35	22,40
Balconico/Portico	sup lorda di pavimento	7,50	0,35	2,63
Posto auto sotto tettoia	sup lorda di pavimento	20,00	0,30	6,00
Deposito (non comunicante)	sup lorda di pavimento	28,00	0,25	7,00
Area esterna pavimentata	sup lorda di pavimento	165,00	0,10	16,50
Terreno/giardino di pertinenza	sup lorda di pavimento	500,00	0,02	10,00
		<b>913,90</b>		<b>193,93</b>



**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: I-2021

Zona: Bernalda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 460

**Identificativo corpo: C - Appartamento piano primo - Abitazione di tipo civile [A2]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è determinata sulla base della superficie commerciale, come definita dalla norma UNI 10750. Essa è data dalla somma di: 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale: • 100% superfici calpestabili; • 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti); • 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari; 100 % delle pareti di perimetrali; • locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate; • elementi di collegamento verticali vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani; 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini ("superfici scoperte"): • 25% balconi e terrazze scoperte; • 35% balconi e terrazze coperte; • 35% patii e porticati; • 60% verande; • 15% giardini di appartamento; • 10% ville e giardini; 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti Le pertinenze vengono calcolare a seconda della loro qualità, dimensione e ubicazione dell'immobile. • cantina 25%; • box 40-80%; • posto auto coperto/scoperto 25-50%; • mansarde rifinite 80%; • locali interrati abitabili 60%; Si specifica che le superfici indicate sono esclusivamente quelle legittime e sono state pertanto escluse dal calcolo quelle ritenute non conformi in base ai titoli abilitativi visionati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	129,00	1,00	129,00
Portico	sup lorda di pavimento	80,00	0,35	28,00
Terrazzo scoperto	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
Terreno/giardino pertinenziale	sup lorda di pavimento	500,00	0,02	10,00
		<b>722,00</b>		<b>170,25</b>

**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: I-2021

Zona: Bernalda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 460

**Identificativo corpo: D - Forno/Ufficio/Deposito - Fabbricati per attività agricole [D10]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Con tale criterio la superficie commerciale determinata risulta pari a mq 38,00, a fronte di una superficie netta interna pari a mq 23,00. Si specifica che le superfici indicate sono esclusivamente quelle legittime e sono state pertanto escluse dal calcolo quelle ritenute non conformi in base ai titoli abilitativi visionati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
		<b>38,00</b>		<b>38,00</b>

**Identificativo corpo: E - Capannone/Magazzino Agricolo - Fabbricati per attività agricole [D10]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Con tale criterio la superficie commerciale determinata risulta pari a mq 258,00 a fronte di una superficie netta interna pari a mq 234,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	sup lorda di pavimento	258,00	1,00	258,00
Piazzale	sup lorda di pavimento	170,00	0,15	25,50
		<b>428,00</b>		<b>283,50</b>





--	--	--	--	--

**Identificativo corpo: F - Ristorante/Braceria - Fabbricati per attività agricole [D10]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Per le superfici accessorie sono stati invece adottati opportuni coefficienti di ponderazione. Si specifica che le superfici indicate sono esclusivamente quelle legittime e sono state pertanto escluse dal calcolo quelle ritenute non conformi in base ai titoli abilitativi visionati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale ristorante	sup lorda di pavimento	137,00	1,00	137,00
Bar/braceria	sup lorda di pavimento	28,00	0,60	16,80
Portico	sup lorda di pavimento	43,00	0,35	15,05
Superficie principale corpo cucina e servizi	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
Area pavimentata esterna	sup lorda di pavimento	100,00	0,10	10,00
		<b>366,00</b>		<b>236,85</b>

**Identificativo corpo: G - Deposito - Fabbricati per attività agricole [D10]****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima, o aspetto economico, considerato ai fini della presente relazione estimativa è quello del valore di mercato, il quale si riferisce al punto di incontro della domanda e dell'offerta. Esso è definibile come il più probabile prezzo in contanti, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale l'immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate; Agenzie immobiliari della zona;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 500 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet di settore; Tecnici e operatori di settore operanti in zona.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.560,00.

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, inteso come punto di incontro tra domanda ed offerta e così come meglio definito nella relativa sezione della presente. All'interno di tale criterio lo scrivente ha quindi fatto riferimento al procedimento di stima sintetico comparativo, con stima per valori tipici, ovvero ricorrendo all'approccio per punti di merito. Questo consiste nella determinazione di un valore medio unitario, desunto da opportune indagini di mercato e per confronto con adeguati comparables, il quale viene corretto con un coefficiente che tiene conto delle specifiche condizioni premianti o penalizzanti possedute dal subject della stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	68,00	€ 200,00	€ 13.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.600,00
In considerazione dello stato di manutenzione e finitura detrazione del Valore corpo			€ -2.040,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.560,00

#### B - Appartamento piano terra. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.207,80.

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, inteso come punto di incontro tra domanda ed offerta e così come meglio definito nella relativa sezione della presente. All'interno di tale criterio lo scrivente ha quindi fatto riferimento al procedimento di stima sintetico comparativo, con stima per valori tipici, ovvero ricorrendo all'approccio per punti di merito. Questo consiste nella determinazione di un valore medio unitario, desunto da opportune indagini di mercato e per confronto con adeguati comparables, il quale viene corretto con un coefficiente che tiene conto delle specifiche condizioni, premianti o penalizzanti, possedute dal subject della stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	129,40	€ 500,00	€ 64.700,00
Portico	22,40	€ 500,00	€ 11.200,00
Balconico/Portico	2,63	€ 500,00	€ 1.315,00
Posto auto sotto tettoia	6,00	€ 500,00	€ 3.000,00
Deposito (non comunicante)	7,00	€ 500,00	€ 3.500,00
Area esterna pavimentata	16,50	€ 500,00	€ 8.250,00
Terreno/giardino di pertinenza	10,00	€ 500,00	€ 5.000,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 96.965,00
In considerazione della dotazione impiantistica e dello stato di manutenzio-	€ -7.757,20
Valore corpo	€ 89.207,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 89.207,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 89.207,80

### C - Appartamento piano primo. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.315,00.

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, inteso come punto di incontro tra domanda ed offerta e così come meglio definito nella relativa sezione della presente. All'interno di tale criterio lo scrivente ha quindi fatto riferimento al procedimento di stima sintetico comparativo, con stima per valori tipici, ovvero ricorrendo all'approccio per punti di merito. Questo consiste nella determinazione di un valore medio unitario, desunto da opportune indagini di mercato e per confronto con adeguati comparables, il quale viene corretto con un coefficiente che tiene conto delle specifiche condizioni, premianti o penalizzanti, possedute dal subject della stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	129,00	€ 500,00	€ 64.500,00
Portico	28,00	€ 500,00	€ 14.000,00
Terrazzo scoperto	3,25	€ 500,00	€ 1.625,00
Terreno/giardino pertinenziale	10,00	€ 500,00	€ 5.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.125,00
In considerazione delle dotazioni e dello stato impiantistico dell'immobile e	€ -6.810,00
Valore corpo	€ 78.315,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.315,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.315,00

### D - Forno/Ufficio/Deposito. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.460,00.

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, inteso come punto di incontro tra domanda ed offerta e così come meglio definito nella relativa sezione della presente. All'interno di tale criterio lo scrivente ha quindi fatto riferimento al procedimento di stima sintetico comparativo, con stima per valori tipici, ovvero ricorrendo all'approccio per punti di merito. Questo consiste nella determinazione di un valore medio unitario, desunto da opportune indagini di mercato e per confronto con adeguati comparables, il quale viene corretto con un coefficiente che tiene conto delle specifiche condizioni, premianti o penalizzanti, possedute dal subject della stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale	38,00	€ 200,00	€ 7.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 7.600,00
In considerazione dello stato di manutenzione e dell'assenza di dotazioni	€ -1.140,00
Valore corpo	€ 6.460,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.460,00



Valore complessivo diritto e quota € 6.460,00

### E - Capannone/Magazzino Agricolo. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.612,50.

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, inteso come punto di incontro tra domanda ed offerta e così come meglio definito nella relativa sezione della presente. All'interno di tale criterio lo scrivente ha quindi fatto riferimento al procedimento di stima sintetico comparativo, con stima per valori tipici, ovvero ricorrendo all'approccio per punti di merito. Questo consiste nella determinazione di un valore medio unitario, desunto da opportune indagini di mercato e per confronto con adeguati comparables, il quale viene corretto con un coefficiente che tiene conto delle specifiche condizioni, premianti o penalizzanti, possedute dal subject della stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale	258,00	€ 250,00	€ 64.500,00
Piazzale	25,50	€ 250,00	€ 6.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.875,00
In considerazione della presenza di notevoli quantità di materiali da bonifica			€ -21.262,50
Valore corpo			€ 49.612,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.612,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.612,50

### F - Ristorante/Braceria. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.492,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale ristorante	137,00	€ 400,00	€ 54.800,00
Bar/braceria	16,80	€ 400,00	€ 6.720,00
Portico	15,05	€ 400,00	€ 6.020,00
Superficie principale corpo cucina e servizi	58,00	€ 350,00	€ 20.300,00
Area pavimentata esterna	10,00	€ 400,00	€ 4.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.840,00
In considerazione della parziale incompletezza di finiture e impianti detra-			€ -7.347,20
Valore corpo			€ 84.492,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.492,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.492,80

### G - Deposito. Fabbricati per attività agricole [D10]

Per tale corpo non si è proceduto ad effettuare alcuna stima del valore di mercato, risultando lo stesso illegittimo e pertanto da demolire.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00







