

---

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **SECURITISATION SERVICES S.P.A., NELLA SUA QUALITÀ DI SERVICE PROVIDER**  
**E MAND. DELLA BNT PORTFOLIO SPV S.R.L.**

contro: **-OMISSIS-**

N° Gen. Rep. **6/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Civile Abitazione,**  
**Lotto 002 - Azienda agricola**

**Esperto alla stima:** GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI  
**Codice fiscale:** FLRGPP57R09A942F  
**Studio in:** VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI  
**Telefono:** 0835/877320  
**Email:** giuseppe@filardi.it  
**Pec:** giuseppe.filardi@geopec.it

**BENI IN SCANZANO JONICO (MT)**  
**LOCALITÀ/FRAZIONE**  
**VIA LOMBARDIA**

**Lotto:001 - Civile Abitazione**

**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

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: Abitazione al foglio 72 - Particella n° 450 - sub. 1.**

sito in Via Lombardia

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico -

Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: -OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966, foglio 72, particella 460, subalterno 1, indirizzo Via Lombardia, n° 10, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria A/7, classe U, consistenza Vani 7, superficie mq. 173, rendita € 596,51

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Variazione del 21/05/2013 - Classamento;Variazione del 27/10/2012 - Inserimento Annotazione;Variazione del 27/06/2012 - Modifica identificativo;Variazione del 26/06/2012 - Costituzione.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina su tutti i lati con area di corte ad uso esclusivo identificata in catasto al foglio n° 72, particella n° 450. Tale area di corte, confina a NORD con Via Lombardia, a SUD con le particelle n° 440 e 449, ad EST con la particella n° 440 e ad OVEST con la particella n° 205.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio di Matera - Sezione territorio, non sono emerse difformità catastali di alcun genere, essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale redatta dal geom. Barbarinaldo Salvatore e agli atti del catasto a far data del 26/06/2012.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

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

### DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il primo dei beni immobili oggetto di stima è identificabile in una villa unifamiliare, ubicata alla Via Lombardia n° 10 del Comune di Scanzano Jonico, comune italiano di 7.508 abitanti della provincia di Matera in Basilicata, situato in una zona pianeggiante lungo il litorale jonico a meno di 1 km dal mare nella parte sud-occidentale della regione a confine con il comune di Pisticci (28 km), ad est con il Mar Jonio (1 km), a sud con i territori di Policoro (6 km) e Tursi (26 km) e ad ovest con il comune di Montalbano Jonico (19 km). La zona, posta in ambito extraurbano, ha una destinazione prevalentemente agricola, con presenza di una scarsa edificazione, limitata principalmente a edifici rurali destinati alla conduzione delle aziende agricole ivi presenti.

**Caratteristiche zona:** extraurbano normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Nessun servizio presente

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Policoro, Comune di Pisticci, Comune di Montalbano Jonico.

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale Jonico.

**Attrazioni storiche:** Borghi del Metapontino.

**Principali collegamenti pubblici:** Nessun Collegamento pubblico

Descrizione: di cui al punto **Abitazione al foglio 72 - Particella n° 450 - sub. 1**

L'unità immobiliare in oggetto, censita in catasto fabbricati al foglio 72, particella n° 450, sub. 1, è identificabile con una villa unifamiliare ubicata in agro di Scanzano Jonico alla Via Lombardia. Edificata da oltre un ventennio, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Ubicata al piano rialzato ed accessibile da scala esterna che dà sull'area di corte circostante, si presenta costituita da un ingresso con accesso diretto all'ambiente cucina/soggiorno, due servizi igienici, tre stanze da letto e un disimpegno centrale di collegamento, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 173,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte esterne quali veranda e porticati. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramico per i locali igienici e la cucina, la pavimentazione è del tipo in monocottura per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il locale bagno del tipo in ceramica lucida, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno con vetro doppio e persiane in alluminio elettro-colorato. L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo, quali idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti e realizzati successivamente l'entrata in vigore della legge 46/90. Tuttavia, data la mancata reperibilità dei certificati conformità, al momento non è possibile attestarne la regolarità alla normativa di settore.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di-OMISSIS-- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.107,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di Via Lombardia; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 circa

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1995
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	25 kw
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Millesimi di proprietà:**L'unità immobiliare in oggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto non è al momento accessibile, ma comunque visibile ed adattabile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**D

**Note Indice di prestazione energetica:**All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). In merito alla redazione di tale documento si fa presente che al momento non è possibile redigere lo stesso a causa della mancata reperibilità dei certificati di impianto, da allegarsi obbligatoriamente all'Attestato da redigere. Pertanto, considerato che tale attività comporta dei costi aggiuntivi dovuti alla verifica dell'impianto da parte di tecnico specializzato, al momento non è possibile procedersi alla redazione dell'attestato APE, precisando tuttavia che la classe energetica dell'immobile risulta del tipo D.

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

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

**Identificativo corpo: Abitazione al foglio 72 - Particella n° 450 - sub. 1.**

sito in Via Lombardia

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico -

Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: -OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966, foglio 72, particella 460, subalterno 1, indirizzo Via Lombardia, n° 10, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria A/7, classe U, consistenza Vani 7, superficie mq. 173, rendita € 596,51

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Variazione del 21/05/2013 - Classamento;Variazione del 27/10/2012 - Inserimento Annotazione;Variazione del 27/06/2012 - Modifica identificativo;Variazione del 26/06/2012 - Costituzione.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina su tutti i lati con area di corte ad uso esclusivo identificata in catasto al foglio n° 72, particella n° 450. Tale area di corte, confina a NORD con Via Lombardia, a SUD con le particelle n° 440 e 449, ad EST con la particella n° 440 e ad OVEST con la particella n° 205.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio di Matera - Sezione territorio, non sono emerse difformità catastali di alcun genere, essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale redatta dal geom. Barbarinaldo Salvatore e agli atti del catasto a far data del 26/06/2012.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

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

### **CORPO: ABITAZIONE AL FOGLIO 72 - PARTICELLA N° 450 - SUB. 1**

**Dati catastali:**-OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966, foglio 72, particella 460, subalterno 1, indirizzo Via Lombardia, n° 10, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria A/7, classe U, consistenza Vani 7, superficie mq. 173, rendita € 596,51

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'escutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

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

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

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

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

**Titolare/Proprietario:** -OMISSIS-, Proprietario per 1/1 dal 26/06/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione.

Note: Trattasi di immobile edificato sulla particella n° 450 del foglio n° 72 derivante dalla particella n° 101, pervenuta all'esecutato per Atto di Donazione del 10/09/2004 n° 1058 di Repertorio a Rogito del Notaio Ianaro Vincenzo. La particella originaria n° 101 pervenne al Donante per Atto di Compravendita del 08/11/1995 n° 8044 di repertorio, a Rogito del Funzionario Incaricato Ferdinando Zito. Si precisa inoltre che con variazione territoriale del 15/07/1974 in atti del catasto a far data del 29/10/2008 i terreni sono stati passati dal Comune di Montalbano Jonico al Comune di Scanzano Jonico.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35/1995

Intestazione: -OMISSIS-

Tipo pratica: Concessione a costruire

Per lavori: di costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitativo e cambio di destinazione d'uso di casa colonica esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/1995 al n. di prot. 1380

Rilascio in data 20/11/1995 al n. di prot.

### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere, essendo lo stato dei luoghi conforme agli elaborati grafici allegati alla richiesta di titolo edilizio abilitativo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 44 del 23/10/2009
Zona omogenea:	Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per tutto quanto non specificato si rimanda al Certificato di destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere, essendo lo stato dei luoghi conforme per destinazione d'uso a quanto legittimato.

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

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stata nominata custode dei beni l'Avvocato Nicoletti Imma.

**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 SECURITISATION SERVICES S.P.A., NELLA SUA QUALITÀ DI SERVICER E MAND. DELLA BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. contro -OMISSIS-; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 12/01/2017 ai nn. 23 iscritto/trascritto a Matera in data 03/03/2017 ai nn. 1939/1529;

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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



*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra Spa contro -OMISSIS-; Derivante da: Finanziamento; Importo capitale: € 145000; A rogito di Notaio Vincenzo Ianaro in data 13/09/2006 ai nn. 3100/2006; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/09/2006 ai nn. 10242/1894; Note: Trattasi di Ipoteca iscritta sulle originarie particelle n° 23, 24, 27 e 101 del foglio n° 72.

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Sud Spa contro -OMISSIS-; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito; A rogito di Equitalia SUD Spa in data 12/12/2014 ai nn. 298/6714; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/12/2014 ai nn. 9914/887

*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:**

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale.

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

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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

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

**Avvertenze ulteriori:**Nessuna

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

**Identificativo corpo: Abitazione al foglio 72 - Particella n° 450 - sub. 1 -**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa.

Per quanto riguarda i terreni la superficie commerciale è data dalla superficie catastale o superficie reale netta.

Di contro per i fabbricati la superficie commerciale è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al foglio 72, particella 450, sub 1	sup lorda di pavimento	173,00	1,00	173,00
Area di corte al foglio 72, particella 450, sub 1	sup lorda di pavimento	1.934,00	0,10	193,40
		<b>2.107,00</b>		<b>366,40</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2023

Zona: Scanzano Jonico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni residenziali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max(€/mq): 520

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

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero,

per i fabbricati

- moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia, nonché del suo stato conservativo e manutentivo.

per i terreni

- moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in Ha), per il valore medio di mercato della zona (espresso in euro/ha), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della qualità colturale ed estensione fondo nonché del suo stato conservativo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Scanzano Jonico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Scanzano Jonico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, nel caso dei fabbricati si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare, mentre per i terreni si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (VAM) pubblicati periodicamente dalla Regione Basilicata, nonché da Edizioni EXEO.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche ed indagini effettuate, per la zona in esame si ritengono accettabili i seguenti valori medi di mercato:

Abitazioni in buono stato € 550 al mq.;

Abitazioni in ottimo stato € 650 al mq.;

Abitazioni in discreto stato € 250 al mq.;

Depositi/stalle in buono stato € 250 al mq.;

Depositi/stalle in discreto stato € 150 al mq.;

Terreni a destinazione di seminativo € 20.000 - 25.000 ad ha.

Altre fonti di informazione: Nel valutare il compendio in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe...

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione al foglio 72 - Particella n° 450 - sub. 1.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.790,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al foglio 72, particella 450, sub 1	173,00	€ 650,00	€ 112.450,00
Area di corte al foglio 72, particella 450, sub 1	193,40	€ 100,00	€ 19.340,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 131.790,00
Valore corpo	€ 131.790,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 131.790,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 131.790,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione al foglio 72 - Particella n° 450 - sub. 1		366,40	€ 131.790,00	€ 131.790,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€131.790,00**

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

NO

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

**Identificativo corpo: Abitazione al foglio 72 - Particella n° 450 - sub. 1.  
sito in Via Lombardia**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## **Lotto:002 - Azienda agricola**

**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

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: Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5.**

**Fabbricato rurale [R] sito in Via Lombardia**

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

**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico -

Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

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

Intestazione: -OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966, foglio 72, particella 442, subalterno 4, indirizzo Via Lombardia, n° 10, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria A/4, classe 2, consistenza Vani 4, superficie mq. 78, rendita € 148,74

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Variazione del 26/06/2013 - Classamento;Variazione del 27/10/2012 - Inserimento Annotazione;Variazione del 26/06/2012 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia si segnala l'esistenza di una corte comune con il sub. 5.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con il sub. 5, a SUD, EST ed OVEST con area di corte sub. 3 (bene comune non censibile).

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Intestazione: -OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966, foglio 72, particella 442, subalterno 5, indirizzo Via Lombardia, n° 10, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria A/4, classe 2, consistenza Vani 3,5, superficie mq. 67, rendita € 138,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Variazione del 26/06/2013 - Classamento;Variazione del 27/10/2012 - Inserimento Annotazione;Variazione del 26/06/2012 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia si segnala l'esistenza di una corte comune con il sub. 5.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a SUD con il sub. 4, a NORD, EST ed OVEST con area di corte sub. 3 (bene comune non censibile).

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Agenzia del territorio di Matera - Sezione territorio, non sono emerse difformità, essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale redatta dal geom. Barbarinaldo Salvatore e agli atti del catasto a far data del 26/06/2012. Tuttavia le unità in oggetto risultano censite ad abitazione nonostante siano state oggetto di un cambio di destinazione d'uso legittimato da C.E. n° 35 del 1995.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate occorre effettuare un aggiornamento della Categoria Catastale da abitazione a deposito.

Compenso per variazione catastale: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

**Identificativo corpo: Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3.**

**Fabbricato rurale [R] sito in Via Lombardia**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico -

Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale:

Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: -OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966, foglio 72, particella 440, subalterno 3, indirizzo Via Lombardia, n° 10, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria D/10, rendita € 3020,60

Derivante da: Variazione del 21/05/2013 - Classamento; Variazione del 26/06/2012 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia si segnala l'esistenza di una corte circostante comune alle strutture identificate come sub. 3 (Corpo A e Corpo B).

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina sui quattro lati con area di corte esclusiva. La stessa area di corte confina a NORD con Via Lombardia e le particelle n° 450 e 442, a SUD con la particella n° 449, ad EST con la particella 354 e ad OVEST con la particella 449.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio di Matera - Sezione territorio, non sono emerse difformità, essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale redatta dal geom. Barbarinaldo Salvatore e agli atti del catasto a far data del 26/06/2012. Tuttavia si segnala la presenza di strutture non censite in catasto insistenti sulla particella n° 440, le quali non essendo legittimate e non sanabili andranno demolite confermando così lo stato dei luoghi a quanto rappresentato in planimetria. Tale aspetto non è identificabile quale difformità catastale in quanto lo stato legittimato corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

### **Identificativo corpo: Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449.**

**agricolo sito in Via Lombardia**

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

**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

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

Intestazione: -OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966 , sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 72, particella 449, qualità Seminativo Irriguo, classe 2, superficie catastale Ha 03.35.97, reddito dominicale: € 399,08, reddito agrario: € 173,51

Derivante da: Variazione del 19/06/2012 - Tipo Mappale

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con le particelle 440 e 450, a SUD con viabilità pubblica, ad EST con la particella n° 354 e ad OVEST con la particella n° 461 e 462

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio di Matera - Sezione territorio, non sono emerse difformità di alcun genere. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento



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

### DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il secondo gruppo di beni immobili oggetto di stima è identificabile in una azienda agricola (terreni e fabbricati), ubicata alla Via Lombardia n° 10 del Comune di Scanzano Jonico, comune italiano di 7.508 abitanti della provincia di Matera in Basilicata, situato in una zona pianeggiante lungo il litorale jonico a meno di 1 km dal mare nella parte sud-occidentale della regione a confine con il comune di Pisticci (28 km), ad est con il Mar Jonio (1 km), a sud con i territori di Policoro (6 km) e Tursi (26 km) e ad ovest con il comune di Montalbano Jonico (19 km). La zona, posta in ambito extraurbano, ha una destinazione prevalentemente agricola, con presenza di una scarsa edificazione, limitata principalmente a edifici rurali destinati alla conduzione delle aziende agricole ivi presenti.

**Caratteristiche zona:** extraurbano normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Nessun servizio presente

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Policoro, Comune di Pisticci, Comune di Montalbano Jonico.

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorale Jonico.

**Attrazioni storiche:** Borghi del Metapontino.

**Principali collegamenti pubblici:** Nessun Collegamento pubblico

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5**

L'unità immobiliare in oggetto, censita in catasto fabbricati al foglio 72, particella n° 442, sub. 4 e 5, è identificabile in una vecchia casa colonica risalente all'epoca della riforma agraria ubicata in agro di Scanzano Jonico alla Via Lombardia. Edificata negli anni 50, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in muratura e solai in latero cemento, risulta affetta da problemi statici, tant'è che sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Ubicata al piano terra ed accessibile da area di corte circostante, si presenta costituita da due corpi di fabbrica contigui e adiacenti con ingresso indipendente distinti in catasto rispettivamente come sub. 4 e 5. Il primo dei subalterni (sub.4) utilizzato come abitazione si presenta costituito da un ingresso con accesso diretto all'ambiente cucina/soggiorno, un servizio igienico, una stanza da letto, un ripostiglio e un disimpegno centrale di collegamento, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 78,00 circa.

Il secondo dei subalterni (sub. 5), anch'esso utilizzato come abitazione, si presenta costituito da un ingresso con accesso diretto all'ambiente cucina/soggiorno, un servizio igienico, una stanza da letto e un disimpegno centrale di collegamento, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 67,00 circa. Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramico per i locali igienici e la cucina, la pavimentazione è del tipo in cotto per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il locale bagno del tipo in ceramica lucida, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno con vetro semplice.

L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata dei soli impianti idrico e fognario al momento tutti funzionanti. Tuttavia, data la mancata reperibilità dei certificati conformità, al momento non è possibile attestarne la regolarità alla normativa di settore.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente rela-

zione

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di-OMISSIS-- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.092,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di Via Lombardia; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 circa

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, si rilevano difetti visibili o alterazioni tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

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

##### Riscaldamento:

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

##### Condizionamento e climatizzazione:

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

##### Impianto antincendio:

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

##### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

**Scarichi:**

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Millesimi di proprietà:**L'unità immobiliare in oggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto non è soggetta alle verifiche di legge.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:**D

**Note Indice di prestazione energetica:**All'attualità l'immobile è sprovvisto dell' attestato di prestazione energetica (A.P.E.). In merito alla redazione di tale documento si fa presente che al momento non è possibile redigere lo stesso a causa della mancata reperibilità dei certificati di impianto, da allegarsi obbligatoriamente all' Attestato da redigere. Pertanto, considerato che tale attività comporta dei costi aggiuntivi dovuti alla verifica dell'impianto da parte di tecnico specializzato, al momento non è possibile procedersi alla redazione dell'attestato APE, precisando tuttavia che la classe energetica dell'immobile risulta del tipo G. Non per ultimo considerato che la stessa ha subito un cambio di destinazione in fabbricato rurale annesso all'azienda agricola, la normativa non richiede il rilascio del suddetto attestato.

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

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3**

L' unità immobiliare in oggetto, censita in catasto fabbricati al foglio 72, particella n° 440, sub. 3, è identificabile in fabbricato agricolo costituito da una stalla per vacche da latte, un fienile, un deposito e una rimessa agricola. Edificata nell'anno 2000, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in ferro e muratura, per il locale deposito e la rimessa agricola e in struttura metallica per la stalla, risulta staticamente idonea, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Per quanto attiene le opere di rifiniture, trattandosi di fabbricati destinati ad attività agricole, si presentano con un livello mediocre e limitato di completamento. Nel dettaglio dei rilievi eseguiti, si riporta che le unità destinate a deposito o rimessa presentano le pareti in muratura rifinita con intonaco civile, la pavimentazione e per alcuni ambienti in battuta di cemento e per altri in ceramica liscia. Gli infissi interni ed esterni sono del tipo in ferro, con inserti in vetro semplice per le finestre.

Per le unità destinate a stalle/paddock, non sono presenti opere di rifinitura essendo la struttura interamente aperta o delimitata da pannelli/reti metalliche.

Tutte le unità in oggetto, data la destinazione d'uso sono dotate dei soli impianti idrico/fognario ed elettrico al momento tutti funzionanti. Tuttavia, data la mancata reperibilità dei certificati conformità, al momento non è possibile attestarne la regolarità alla normativa di settore.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

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

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.830,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di Via Lombardia; ha un'altezza utile interna di circa m. 6,50 (variabile)

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne.

### **Impianti:**

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

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

##### **Riscaldamento:**

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

##### **Condizionamento e climatizzazione:**

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

##### **Impianto antincendio:**

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

##### **Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

##### **Scarichi:**

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Millesimi di proprietà:**L'unità immobiliare in oggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto non è soggetta alle verifiche di legge.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica://**

**Note Indice di prestazione energetica:**Vista la destinazione d'uso, la normativa di settore non prevede il rilascio di alcun Attestato di Prestazione energetica.

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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449**

Il fondo rustico annesso all'azienda agricola è identificabile in un appezzamento di terreno, costituito da un'unica particella catastale, ubicata alla Via Lombardia del Comune di Scanzano Jonico a circa 2 km dal centro abitato.

I rilievi topografici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato colturale e di consistenza risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 03.35.97 destinata a seminativo.

Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma regolare, con giacitura pianeggiante. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcali-ni, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare, di 10 metri, il fondo è accessibile da Via Lombardia.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **33.597,00**

il terreno risulta di forma Quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa/sabbiosa

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti rete consortile

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione del fondo risulta regolarmente condotto e destinato a pascolo/seminativo.

### **Impianti:**

Nessuno

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Millesimi di proprietà:**L'unità immobiliare in oggetto, non prevede regolamento condominiale e/o tabelle millesimali per diritti di proprietà di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto non è soggetta alla normativa inerente l'accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica://**

**Note Indice di prestazione energetica:**Vista la destinazione d'uso, la normativa di settore non prevede il rilascio di alcun Attestato di Prestazione energetica.

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

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

**Identificativo corpo: Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5.**

**Fabbricato rurale [R] sito in Via Lombardia**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: -OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966, foglio 72, particella 442, subalterno 4, indirizzo Via Lombardia, n° 10, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria A/4, classe 2, consistenza Vani 4, superficie mq. 78, rendita € 148,74

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Variazione del 26/06/2013 - Classamento;Variazione del 27/10/2012 - Inserimento Annotazione;Variazione del 26/06/2012 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni. Tuttavia si segnala l'esistenza di una corte comune con il sub. 5.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con il sub. 5, a SUD, EST ed OVEST con area di corte sub. 3 (bene comune non censibile).

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: -OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966, foglio 72, particella 442, subalterno 5, indirizzo Via Lombardia, n° 10, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria A/4, classe 2, consistenza Vani 3,5, superficie mq. 67, rendita € 138,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;Variazione del 26/06/2013 - Classamento;Variazione del 27/10/2012 - Inserimento Annotazione;Variazione del 26/06/2012 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di arti comuni. Tuttavia si segnala l'esistenza di una corte comune con il sub. 5.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a SUD con il sub. 4, a NORD, EST ed OVEST con area di corte sub. 3 (bene comune non censibile).

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Agenzia del territorio di Matera - Sezione territorio, non sono emerse difformità, essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale redatta dal geom. Barbarinaldo Salvatore e agli atti del catasto a far data del 26/06/2012. Tuttavia le unità in oggetto risultano censite ad abitazione nonostante siano state oggetto di un cambio di destinazione d'uso legittimato da C.E. n° 35 del 1995.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate occorre effettuare un aggiornamento della Categoria Catastale da abitazione a deposito.

Compenso per variazione catastale: € 750,00

Oneri Totali: **€ 750,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

**Identificativo corpo: Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3.**

**Fabbricato rurale [R] sito in Via Lombardia**

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

**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

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

Intestazione: -OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966, foglio 72, particella 440, subalterno 3, indirizzo Via Lombardia, n° 10, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria D/10, rendita € 3020,60

Derivante da: Variazione del 21/05/2013 - Classamento;Variazione del 26/06/2012 - Costituzione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di arti comuni. Tuttavia si segnala l'esistenza di una corte circostante comune alle strutture identificate come sub. 3 (Corpo A e Corpo B).

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina sui quattro lati con area di corte esclusiva. La stessa area di

corte confina a NORD con Via Lombardia e le particelle n° 450 e 442, a SUD con la particella n° 449, ad EST con la particella 354 e ad OVEST con la particella 449.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Agenzia del territorio di Matera - Sezione territorio, non sono emerse difformità, essendo lo stato dei luoghi conforme alla planimetria catastale redatta dal geom. Barbarinaldo Salvatore e agli atti del catasto a far data del 26/06/2012. Tuttavia si segnala la presenza di strutture non censite in catasto insistenti sulla particella n° 440, le quali non essendo legittimate e non sanabili andranno demolite confermando così lo stato dei luoghi a quanto rappresentato in planimetria. Tale aspetto non è identificabile quale difformità catastale in quanto lo stato legittimato corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

**Identificativo corpo: Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449.**

agricolo sito in Via Lombardia

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: -OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966 , sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 72, particella 449, qualità Seminativo Irriguo, classe 2, superficie catastale Ha 03.35.97, reddito dominicale: € 399,08, reddito agrario: € 173,51

Derivante da: Variazione del 19/06/2012 - Tipo Mappale

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con le particelle 440 e 450, a SUD con viabilità pubblica, ad EST con la particella n° 354 e ad OVEST con la particella n° 461 e 462

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio di Matera - Sezione territorio, non sono emerse difformità di alcun genere. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

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

### **CORPO: FABBRICATO RURALE AL FOGLIO 72 - PARTICELLA N° 442 - SUB. 4 E 5**

**Dati catastali:**-OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966, foglio 72, particella 442, subalterno 4, indirizzo Via Lombardia, n° 10, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria A/4, classe 2, consistenza Vani 4, superficie mq. 78, rendita € 148,74

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

- 1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

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

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

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

### **CORPO: FABBRICATO AGRICOLO D/10 AL FOGLIO 72 - PARTICELLA N° 440 - SUB. 3**

**Dati catastali:**-OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966, foglio 72, particella 440, subalterno 3, indirizzo Via Lombardia, n° 10, piano Terra, comune Scanzano Jonico, categoria D/10, rendita € 3020,60

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

- 1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

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

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

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

#### **CORPO: FONDO RUSTICO AL FOGLIO 72 - PARTICELLA N° 449**

**Dati catastali:**-OMISSIS-, Nato a Matera il 05/10/1966 , sezione censuaria Scanzano Jonico, foglio 72, particella 449, qualità Seminativo Irriguo, classe 2, superficie catastale Ha 03.35.97, reddito dominicale: € 399,08, reddito agrario: € 173,51

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

- 1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento

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

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

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

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

**Titolare/Proprietario:** -OMISSIS-, Proprietario per 1/1 dal 26/06/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione.

Note: Trattasi di immobile edificato sulla particella n° 450 del foglio n° 72 derivante dalla particella n° 101, pervenuta all'esecutato per Atto di Donazione del 10/09/2004 n° 1058 di Repertorio a Rogito del Notaio Ianaro Vincenzo.La particella originaria n° 101 pervenne al Donante per Atto di Compravendita del 08/11/1995 n° 8044 di repertorio, a Rogito del Funzionario Incaricato Ferdinando Zito.Si precisa inoltre che con variazione territoriale del 15/07/1974 in atti del catasto a far data del 29/10/2008 i terreni sono stati passati dal Comune di Montalbano Jonico al Comune di Scanzano Jonico.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5

**Titolare/Proprietario:** -OMISSIS-, Proprietario per 1/1 dal 26/06/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In

forza di Costituzione.

Note: Trattasi di immobile edificato sulla particella n° 450 del foglio n° 72 derivante dalla particella n° 101, pervenuta all'esecutato per Atto di Donazione del 10/09/2004 n° 1058 di Repertorio a Rogito del Notaio Ianaro Vincenzo. La particella originaria n° 101 pervenne al Donante per Atto di Compravendita del 08/11/1995 n° 8044 di repertorio, a Rogito del Funzionario Incaricato Ferdinando Zito. Si precisa inoltre che con variazione territoriale del 15/07/1974 in atti del catasto a far data del 29/10/2008 i terreni sono stati passati dal Comune di Montalbano Jonico al Comune di Scanzano Jonico.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3

**Titolare/Proprietario:** -OMISSIS-, Proprietario per 1/1 dal 26/06/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione.

Note: Trattasi di immobile edificato sulla particella n° 450 del foglio n° 72 derivante dalla particella n° 101, pervenuta all'esecutato per Atto di Donazione del 10/09/2004 n° 1058 di Repertorio a Rogito del Notaio Ianaro Vincenzo. La particella originaria n° 101 pervenne al Donante per Atto di Compravendita del 08/11/1995 n° 8044 di repertorio, a Rogito del Funzionario Incaricato Ferdinando Zito. Si precisa inoltre che con variazione territoriale del 15/07/1974 in atti del catasto a far data del 29/10/2008 i terreni sono stati passati dal Comune di Montalbano Jonico al Comune di Scanzano Jonico.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449

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

### PRATICHE EDILIZIE:

#### **Fabbricato rurale [R] sito in Via Lombardia**

Numero pratica: 35/1995

Intestazione: -OMISSIS-

Tipo pratica: Concessione a costruire

Per lavori: di costruzione di un fabbricato rurale ad uso abitativo e cambio di destinazione d'uso di casa colonica esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/02/1995 al n. di prot. 1380

Rilascio in data 20/11/1995 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5

#### **Fabbricato rurale [R] sito in Via Lombardia**

Numero pratica: 38/2001

Intestazione: -OMISSIS-

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di una stalla, fienile rimessa agricola e deposito

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/07/2001 al n. di prot. 9266

Rilascio in data 23/10/2001 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3

#### **agricolosito in Via Lombardia**

Numero pratica: Nessuna pratica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449

**Conformità edilizia:****Fabbricato rurale [R]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico, non è stato possibile reperire alcun elaborato grafico dello stato dei luoghi. Tuttavia considerata l'epoca di realizzazione antecedente la data del 01/09/1967, si può ritenere la stessa pienamente legittimata in conformità allo stato dei luoghi sulla scorta delle planimetrie in atti del catasto. Non per ultimo si riporta che le stesse sono state oggetto di cambio di destinazione d'uso ai sensi della C.E. n° 35 del 1995.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5

**Fabbricato rurale [R]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico, non sono emerse difformità edilizie di alcun genere, essendo lo stato dei luoghi conforme agli elaborati grafici allegati alla richiesta di titolo edilizio abilitativo. Tuttavia si segnala sull'area di corte circostante la presenza di strutture fatiscenti non legittimate nonché non sanabili e pertanto da demolire.

Regolarizzabili mediante: Demolizione opere abusive

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate, occorre procedere alla demolizione delle strutture non censite in catasto e insistenti sull'area di corte della particella n° 440.

Costi per il ripristino dello stato dei luoghi: € 8.500,00

Oneri Totali: **€ 8.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3

**agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico, non sono emerse difformità per opere non legittimate o lottizzazioni abusive.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449

**Conformità urbanistica:****Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 44 del 23/10/2009
Zona omogenea:	Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per tutto quanto non specificato si rimanda al Certificato di destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere, essendo lo stato dei luoghi conforme per destinazione d'uso a quanto legittimato.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5

**Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 44 del 23/10/2009
Zona omogenea:	Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per tutto quanto non specificato si rimanda al Certificato di destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere, essendo lo stato dei luoghi conforme per destinazione d'uso a quanto legittimato.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n° 44 del 23/10/2009
Zona omogenea:	Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Per tutto quanto non specificato si rimanda al Certificato di destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Scanzano Jonico non sono emerse difformità urbanistiche di alcun genere, essendo lo stato dei luoghi conforme per destinazione d'uso a quanto legittimato.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449

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

**Identificativo corpo: Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5  
Fabbricato rurale [R] sito in Scanzano Jonico (MT), Via Lombardia  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stata nominata custode dei beni l'Avvocato Nicoletti Imma.

**Identificativo corpo: Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3  
Fabbricato rurale [R] sito in Scanzano Jonico (MT), Via Lombardia  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stata nominata custode dei beni l'Avvocato Nicoletti Imma.

**Identificativo corpo: Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449  
agricolo sito in Scanzano Jonico (MT), Via Lombardia  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto è stata nominata custode dei beni l'Avvocato Nicoletti Imma.

## 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 ECURITISATION SERVICES S.P.A., NELLA SUA QUAL DI SERVICER E MAND. DELLA BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. contro -OMISSIS-; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 12/01/2017 ai nn. 23 iscritto/trascritto a Matera in data 03/03/2017 ai nn. 1939/1529;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5

- Pignoramento a favore di ECURITISATION SERVICES S.P.A., NELLA SUA QUAL DI SERVICER E MAND. DELLA BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. contro -OMISSIS-; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 12/01/2017 ai nn. 23 iscritto/trascritto a Matera in data 03/03/2017 ai nn. 1939/1529;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3

- Pignoramento a favore di ECURITISATION SERVICES S.P.A., NELLA SUA QUAL DI SERVICER E MAND. DELLA BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. contro -OMISSIS-; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 12/01/2017 ai nn. 23 iscritto/trascritto a Matera in data 03/03/2017 ai nn. 1939/1529;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449

*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra Spa contro -OMISSIS-; Derivante da: Finanziamento; Importo capitale: € 145000; A rogito di Notaio Vincenzo Ianaro in data 13/09/2006 ai nn. 3100/2006; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/09/2006 ai nn. 10242/1894; Note: Trattasi di Ipoteca iscritta sulle originarie particelle n° 23, 24, 27 e 101 del foglio n° 72.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra Spa contro -OMISSIS-; Derivante da: Finanziamento; Importo capitale: € 145000; A rogito di Notaio Vincenzo Ianaro in data 13/09/2006 ai nn. 3100/2006; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/09/2006 ai nn. 10242/1894

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Nuova Terra Spa contro -OMISSIS-; Derivante da: Finanziamento; Importo capitale: € 145000; A rogito di Notaio Vincenzo Ianaro in data 13/09/2006 ai nn. 3100/2006; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/09/2006 ai nn. 10242/1894

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449

*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: Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5  
sito in Scanzano Jonico (MT), Via Lombardia**

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale.

**Identificativo corpo: Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3  
sito in Scanzano Jonico (MT), Via Lombardia**

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale.

**Identificativo corpo: Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449  
agricolo sito in Scanzano Jonico (MT), Via Lombardia**

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale.

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

**Identificativo corpo: Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5  
sito in Scanzano Jonico (MT), Via Lombardia**

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

**Identificativo corpo: Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3  
sito in Scanzano Jonico (MT), Via Lombardia**

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e



passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

**Identificativo corpo: Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449  
agricolo sito in Scanzano Jonico (MT), Via Lombardia**

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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

**Identificativo corpo: Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5  
sito in Scanzano Jonico (MT), Via Lombardia**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Nessuna**

**Identificativo corpo: Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3  
sito in Scanzano Jonico (MT), Via Lombardia**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Nessuna**

**Identificativo corpo: Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449  
agricolo sito in Scanzano Jonico (MT), Via Lombardia**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Nessuna**

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

**Identificativo corpo: Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5 - Fabbricato rurale [R]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa.

Per quanto riguarda i terreni la superficie commerciale è data dalla superficie catastale o superficie reale

netta.

Di contro per i fabbricati la superficie commerciale è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità al foglio 72, particella 442, sub 4	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
Unità al foglio 72, particella 442, sub 5	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
Area di corte, foglio 72, particella 442, sub. 3	sup lorda di pavimento	947,00	0,10	94,70
		<b>1.092,00</b>		<b>239,70</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2023

Zona: Scanzano Jonico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni residenziali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max(€/mq): 520

### Identificativo corpo: Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3 - Fabbricato rurale [R]

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa.

Per quanto riguarda i terreni la superficie commerciale è data dalla superficie catastale o superficie reale netta.

Di contro per i fabbricati la superficie commerciale è data dalla somma di:

A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;

- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:

- per la superficie dei parchi, giardini e simili:
  - il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
  - il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;

nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione A fabbricato agricolo al foglio 72, particella 440, sub 3	sup lorda di pavimento	700,00	1,00	700,00

Porzione B fabbricato agricolo al foglio 72, particella 440, sub 3	sup lorda di pavimento	1.200,00	1,00	1.200,00
Area di corte, foglio 72, particella 440	sup lorda di pavimento	7.930,00	0,10	793,00
		<b>9.830,00</b>		<b>2.693,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I - 2023

Zona: Scanzano Jonico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni residenziali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max(€/mq): 520

**Identificativo corpo: Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449 - agricolo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa. Per quanto riguarda i terreni la superficie commerciale è data dalla superficie catastale o superficie reale netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fondo agricolo al foglio 72, particella 449	sup reale netta	33.597,00	1,00	33.597,00
		<b>33.597,00</b>		<b>33.597,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I - 2023

Zona: Scanzano Jonico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni residenziali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 350

Valore di mercato max(€/mq): 520

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero,

per i fabbricati

- moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia, nonché del suo stato conservativo e manutentivo.

per i terreni

- moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in Ha), per il valore medio di mercato della zona (espresso in euro/ha), da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della qualità colturale ed estensione fondo nonché del suo stato conservativo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione territoriale di Scanzano Jonico;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Scanzano Jonico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, nel caso dei fabbricati si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare, mentre per i terreni si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (VAM) pubblicati periodicamente dalla Regione Basilicata, nonché da Edizioni EXEO.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche ed indagini effettuate, per la zona in esame si ritengono accettabili i seguenti valori medi di mercato:

Abitazioni in buono stato € 550 al mq.;

Abitazioni in ottimo stato € 650 al mq.;

Abitazioni in discreto stato € 250 al mq.;

Depositi/stalle in buono stato € 250 al mq.;

Depositi/stalle in discreto stato € 150 al mq.;

Terreni a destinazione di seminativo € 20.000 - 25.000 ad ha.

Altre fonti di informazione: Nel valutare il compendio in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe...

**8.3 Valutazione corpi:****Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5. Fabbricato rurale [R]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.985,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità al foglio 72, particella 442, sub 4	78,00	€ 250,00	€ 19.500,00
Unità al foglio 72, particella 442, sub 5	67,00	€ 250,00	€ 16.750,00
Area di corte, foglio 72, particella 442, sub. 3	94,70	€ 50,00	€ 4.735,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.985,00
Valore corpo			€ 40.985,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.985,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.985,00

**Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3. Fabbricato rurale [R]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 324.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Porzione A fabbricato agricolo al foglio 72, particella 440, sub 3	700,00	€ 150,00	€ 105.000,00
Porzione B fabbricato agricolo al foglio 72, particella 440, sub 3	1.200,00	€ 150,00	€ 180.000,00
Area di corte, foglio 72, particella 440	793,00	€ 50,00	€ 39.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 324.650,00
Valore corpo			€ 324.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 324.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 324.650,00

**Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.194,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fondo agricolo al foglio 72, particella 449	33.597,00	€ 2,00	€ 67.194,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.194,00
Valore corpo			€ 67.194,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.194,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.194,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5	Fabbricato rurale [R]	239,70	€ 40.985,00	€ 40.985,00
Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3	Fabbricato rurale [R]	2.693,00	€ 324.650,00	€ 324.650,00
Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449	agricolo	33.597,00	€ 67.194,00	€ 67.194,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.250,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€423.579,00**

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

No

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

**Identificativo corpo: Fabbricato rurale al foglio 72 - Particella n° 442 - sub. 4 e 5.  
Fabbricato rurale [R] sito in Via Lombardia**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: Fabbricato Agricolo D/10 al foglio 72 - Particella n° 440 - sub. 3.  
Fabbricato rurale [R] sito in Via Lombardia**



**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: Fondo rustico al foglio 72 - Particella n° 449.  
agricolo sito in Via Lombardia**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Residenza attuale: Via Lombardia n° 10 - Scanzano Jonico - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-08-1988

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Allegati**

- Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato n° 3: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 4: Titoli edilizi;
- Allegato n° 5: Sintesi ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 6: Altra documentazione.

Data generazione: 05-01-2024

L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI**