
TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:-**OMISSIS**- - **OMISSIS**-

contro: -**OMISSIS**-

N° Gen. Rep.**11/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato e terreni

Esperto alla stima: ING. PASQUALE ABALSAMO
Codice fiscale: BLSPQL78C19I610C
Studio in: VIA KARL MARX 19 - SENISE
Telefono: 0973/686210
Email: pasquale@abalsamo.eu
Pec: pasquale.abalsamo@ingpec.eu



Beni in Nova Siri (MT)
Località/Frazione
C/da Laccata, SNC

Lotto:001 - Fabbricato e terreni

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 al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3.

Fabbricato [X] sito in C/da Laccata, SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: C/da Laccata - 75020 - Nova Siri - Residenza attuale: C/da Laccata - 75020 - Nova Siri - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 10-09-2000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -OMISSIS-, foglio 46, particella 235, subalterno 2, indirizzo C/da Laccata, piano S1, comune Nova Siri, categoria F/3

Derivante da: Variazione catastale del 02/08/2011 - Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto porzione di complesso edilizio in ditta ad unico soggetto non presenta millesimi condominiali di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano S1 di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a SUD, EST ed OVEST con terrapieno costituente la corte dell'immobile (particella n° 235) mentre a NORD confina con rampa di accesso.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -OMISSIS-, foglio 46, particella 235, subalterno 3, indirizzo C/da Laccata, piano Terra, comune Nova Siri, categoria F/3

Derivante da: Variazione catastale del 02/08/2011 - Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto porzione di complesso edilizio in ditta ad unico soggetto non presenta millesimi condominiali di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra di complesso edilizio di maggiori dimensioni e delimitata sui quattro lati con area di corte identificata come particella n° 235.

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: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione Territoriale di Nova Siri, per l'unità immobiliare in oggetto sono emerse difformità dovute ad una non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato in catasto. Nel dettaglio l'unità identificata al sub. 3, censita in catasto come unità in corso di costruzione (F/3) risulta in realtà completa/fruibile e censibile come abitazione. Pertanto occorre redigere la planimetria dell'unità al momento non presente.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alla difformità riscontrata, occorre aggiornare l'unità catastale di cui al sub. 3, redigendo opportuna planimetria catastale ed elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero fabbricato.

Pratica Docfa di aggiornamento catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

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: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913.

agricolo sito in C/da Laccata, SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: C/da Laccata - 75020 - Nova Siri - Residenza attuale: C/da Laccata - 75020 - Nova Siri - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 10-09-2000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -OMISSIS- , sezione censuaria Nova Siri, foglio 46, particella 905, qualità Orto irriguo/Uliveto, classe U/2, superficie catastale ha 00.12.36/ha 00.16.02, reddito dominicale: € 20,43/5,79, reddito agrario: € 9,58/3,72

Derivante da: Variazione catastale del 26/06/2021 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 10/07/2015 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 03/12/2014 - Frazionamento;Variazione catastale del 26/02/2008 - Tipo Mappale;Variazione catastale del 12/12/2007 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 19/10/1999 - Variazione d'Ufficio;Variazione catastale del 26/06/1999 - Frazionamento;Variazione catastale del 18/05/1999 - Frazionamento;Impianto meccanografico del 17/09/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto porzione di complesso edilizio in ditta ad unico soggetto non presenta millesimi condominiali di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con le particelle 893 e 256 di altrui proprietà, a SUD con la particella n° 943, oggetto di esecuzione, ad EST con la particella n° 221 di altrui proprietà e ad OVEST con le particelle n° 904 e 902 in ditta al DEMANIO DELLO STATO - RAMO STRADE. Non per ultimo si riporta che all'interno di tale immobile (particella n° 905) trova ubicazione l'area di corte e il fabbricato identificato come particella n° 235.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -OMISSIS- , sezione censuaria Nova Siri, foglio 46, particella 943, qualità Orto irriguo, classe U,



superficie catastale ha 01.09.10, reddito dominicale: € 180,31, reddito agrario: € 84,52

Derivante da: Variazione catastale del 26/06/2021 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 09/12/2014 - Frazionamento;Variazione del 05/12/2014 - Pratica MT 0109195;Variazione del 03/12/2014 - Frazionamento;Variazione del 15/05/2013 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 17/12/2008 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 18/05/1999 - Frazionamento;Variazione del 14/06/1995 - Variazione geometrica;Variazione del 14/06/1995 - Frazionamento;Variazione del 22/10/1990 - Variazione d'ufficio;Impianto meccanografico del 17/09/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto porzione di complesso edilizio in ditta ad unico soggetto non presenta millesimi condominiali di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con la particella 221 di altrui proprietà e la particella 905 oggetto di esecuzione, a SUD con la particella 913 oggetto di esecuzione, ad EST con la particella n° 18 di altrui proprietà e ad OVEST con la particella n° 942 in ditta al DEMANIO DELLO STATO - RAMO STRADE.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -OMISSIS- , sezione censuaria Nova Siri, foglio 46, particella 913, qualità Orto irriguo, classe U, superficie catastale ha 00.70.01, reddito dominicale: € 115,70, reddito agrario: € 54,24

Derivante da: Variazione catastale del 26/06/2021 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 03/12/2014 - Frazionamento;Variazione catastale del 07/12/2012 - Trasmissione dati AGEA;Variazione del 17/03/2010 - Frazionamento;Variazione del 04/03/2010 - Variazione d'Ufficio;Variazione del 12/12/2007 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 18/05/1999 - Frazionamento;Variazione del 14/06/1995 - Variazione geometrica;Variazione del 14/06/1995 - Frazionamento;Variazione del 22/10/1990 - Variazione d'ufficio;Impianto meccanografico del 17/09/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto porzione di complesso edilizio in ditta ad unico soggetto non presenta millesimi condominiali di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con la particella 943 oggetto di esecuzione, a SUD con la particella n° 916 di altrui proprietà, ad EST con viabilità interpoderale/fosso del Pantanello, e ad OVEST con la particella n° 912 in ditta al DEMANIO DELLO STATO - RAMO STRADE.

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: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione Territoriale di Nova Siri, per le unità in oggetto non sono emerse difformità degne di nota. 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 complesso beni immobili oggetto di stima è identificabile in un fondo agricolo con annesso fabbricato destinato a civile abitazione e garage/deposito, ubicato alla c/da Laccata del Comune di Nova Siri, comune italiano di 6876 abitanti della provincia di Matera in Basilicata. Situato sulla costa jonica, si divide in Nova Siri Paese, o Centro (in dialetto u país), e Nova Siri Marina, o Scalo (in dialetto a staziòn). Confina con i comuni di Rotondella, Nocera, Rocca Imperiale, Canna e Valsinni. L'ambito territoriale in cui sono posti i beni è



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: Extraurbana normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Nessun servizio presente nel quartiere

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comune di Rotondella, Comune di Policoro.

Attrazioni paesaggistiche: Colline Materane e Fascia Costiera Jonica.

Attrazioni storiche: Centri storici dei Comuni del Metapontino.

Principali collegamenti pubblici: Nessun servizio previsto

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **Fabbricato al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3**

L'unità immobiliare oggetto di stima, identificabile in un edificio unifamiliare isolato costituito da una abitazione al piano terra (sub. 3) con annesso locale garage/deposito al piano S1 (sub.2) è ubicata alla c/da Laccata del Comune di Nova Siri. Realizzato in virtù della Concessione Edilizia n° 11 del 24/01/2000, dal punto di vista architettonico si caratterizza per tipologie ed elementi semplici e lineari oltre a finiture di buon livello, mentre dal punto di vista statico, l'edificio, con una struttura portante in c.a., risulta in buono stato conservativo, con un livello di manutenzione sia ordinaria che straordinaria normale, non sono presenti inoltre, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della stessa struttura. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è del tipo a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche è garantita dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nella corte circostante l'immobile.

L'immobile delimitato da corte esclusiva (particella 235) ed accessibile per tramite della particella 905 dalla viabilità pubblica che corre parallela alla S.S. 106 Jonica è destinato al piano terra ad abitazione, mentre al piano S1, accessibile per tramite di rampa esterna, oltre da scala interna, trova ubicazione un locale deposito/garage all'attualità non completo.

Per quanto le opere di rifinitura e impiantistica, dai rilievi metrici e fotografici effettuati si è rilevato quanto di seguito riportato.

L'abitazione al pianoterra, presenta una distribuzione interna semplice e funzionale, caratterizzata dalla presenza di un ampio soggiorno che funge anche da ingresso, su cui si affaccia una rena a soppalco non accessibile se non per tramite di una scala a pioli, una cucina abitabile, un servizio igienico, un ripostiglio e n° 3 stanze il tutto collegate da un disimpegno centrale, per una superficie complessiva lorda omogeneizzata di mq. 180,00 circa.

Ben rifinita, presenta le pareti e i soffitti in parte rifiniti con intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura ed in parte rivestite con tinte varie, la pavimentazione è del tipo in monocottura per tutti gli ambienti così come per i servizi igienici ove sono presenti anche rivestimenti sulle pareti come per la zona cucina. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e chiusure del tipo in persiane, mentre gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno tamburato.

L'unità, direttamente illuminata ed areata e completo nelle opere di rifinitura, è negli impianti tecnologici quali impianto elettrico e idrico/fognante e di riscaldamento all'attualità funzionanti ma da verificare nella conformità vista l'epoca di realizzazione.

Per quanto riguarda il piano S1, avente una superficie complessiva omogeneizzata di mq. 210, si presenta all'attualità in corso di costruzione e pertanto privo, di pavimenti, intonaci e opere impiantistiche. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica in allegato al presente rapporto di valutazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di-OMISSIS-- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: C/da Laccata - 75020 - Nova Siri - Residenza attuale: C/da Laccata - 75020 - Nova Sirii - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei



beni - Data Matrimonio: 10-09-2000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **390,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC di C/da Laccata; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

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. Non per ultimo si riporta lo stato di costruzione del piano S1, non rifinito nelle opere di completamento e impiantistica.

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Funzionante
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Millesimi di proprietà: In quanto porzione di un complesso edilizio in ditta ad unico soggetto, non vi sono millesimi di proprietà e/o tabelle condominiali per parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - In merito all'accessibilità ai soggetti diversamente abili ai sensi dei decreti (D.P.R.) n. 384/78 e 236/89, l'abitazione posta al piano terra non è accessibile ma comunque 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 ragione del fatto che lo stesso trovasi censito in catasto come in corso di costruzione. In realtà per l'abitazione, in quanto completa e funzionale, qual ora dovesse procedersi all'aggiornamento catastale la normativa prevede il rilascio dell'APE. 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

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913**

Il fondo agricolo in oggetto è identificabile in un appezzamento di terreno, costituito da n° 3 particelle catastali tra loro adiacenti e contigue, ubicate alla C/da Laccata del Comune di Nova Siri lungo l'arteria stradale della S.S. 106 Jonica.

I rilievi topografici eseguiti nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato di consistenza risultante dalle visure catastali pari ad Ha 02.07.49 ma non quello colturale in quanto il fondo si presenta in parte non coltivato ed in parte destinato a frutteto di nuova costituzione.

Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma irregolare, 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 alcalini, 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 viabilità pubblica parallela alla S.S. 106 Jonica (complanare).

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: C/da Laccata - 75020 - Nova Siri - Residenza attuale: C/da Laccata - 75020 - Nova Siri - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 10-09-2000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **20.749,00**

il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa/sabbiosa



Sistemazioni agrarie nessuna
 Sistemi irrigui presenti bocchette consortili
 Colture erbacee nessuna
 Colture arboree frutteti di nuovo impianto
 Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione del fondo si riporta che all'attualità risulta regolarmente condotto.

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - In quanto fondo agricolo, non si applicano i disposti dei decreti che disciplinano l'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In quanto fondo agricolo, la normativa vigente 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 al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3.

Fabbricato [X] sito in C/da Laccata, SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: C/da Laccata - 75020 - Nova Siri - Residenza attuale: C/da Laccata - 75020 - Nova Sirii - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 10-09-2000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -OMISSIS-, foglio 46, particella 235, subalterno 2, indirizzo C/da Laccata, piano S1, comune Nova Siri, categoria F/3

Derivante da: Variazione catastale del 02/08/2011 - Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto porzione di complesso edilizio in ditta ad unico soggetto non presenta millesimi condominiali di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano S1 di complesso edilizio di maggiori dimensioni, confina a SUD, EST ed OVEST con terrapieno costituente la corte dell'immobile (particella n° 235) mentre a NORD confina con rampa di accesso.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -OMISSIS-, foglio 46, particella 235, subalterno 3, indirizzo C/da Laccata, piano Terra, comune Nova Siri, categoria F/3

Derivante da: Variazione catastale del 02/08/2011 - Costituzione



Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto porzione di complesso edilizio in ditta ad unico soggetto non presenta millesimi condominiali di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano TERRA di complesso edilizio di maggiori dimensioni e delimitata sui quattro lati con area di corte identificata come particella n° 235.

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: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione Territoriale di Nova Siri, per l'unità immobiliare in oggetto sono emerse difformità dovute ad una non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto dichiarato in catasto. Nel dettaglio l'unità identificata al sub. 3, censita in catasto come unità in corso di costruzione (F/3) risulta in realtà completa/fruibile e censibile come abitazione. Pertanto occorre redigere la planimetria dell'unità al momento non presente.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alla difformità riscontrata, occorre aggiornare l'unità catastale di cui al sub. 3, redigendo opportuna planimetria catastale ed elaborato planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'intero fabbricato.

Pratica Docfa di aggiornamento catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

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: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913.

agricolo sito in C/da Laccata, SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: C/da Laccata - 75020 - Nova Siri - Residenza attuale: C/da Laccata - 75020 - Nova Sirii - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 10-09-2000

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -OMISSIS- , sezione censuaria Nova Siri, foglio 46, particella 905, qualità Orto irriguo/Uliveto, classe U/2, superficie catastale ha 00.12.36/ha 00.16.02, reddito dominicale: € 20,43/5,79, reddito agrario: € 9,58/3,72

Derivante da: Variazione catastale del 26/06/2021 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 10/07/2015 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 03/12/2014 - Frazionamento;Variazione catastale del 26/02/2008 - Tipo Mappale;Variazione catastale del 12/12/2007 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 19/10/1999 - Variazione d'Ufficio;Variazione catastale del 26/06/1999 - Frazionamento;Variazione catastale del 18/05/1999 - Frazionamento;Impianto meccanografico del 17/09/1976.



Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto porzione di complesso edilizio in ditta ad unico soggetto non presenta millesimi condominiali di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con le particelle 893 e 256 di altrui proprietà, a SUD con la particella n° 943, oggetto di esecuzione, ad EST con la particella n° 221 di altrui proprietà e ad OVEST con le particelle n° 904 e 902 in ditta al DEMANIO DELLO STATO - RAMO STRADE. Non per ultimo si riporta che all'interno di tale immobile (particella n° 905) trova ubicazione l'area di corte e il fabbricato identificato come particella n° 235.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -OMISSIS- , sezione censuaria Nova Siri, foglio 46, particella 943, qualità Orto irriguo, classe U, superficie catastale ha 01.09.10, reddito dominicale: € 180,31, reddito agrario: € 84,52

Derivante da: Variazione catastale del 26/06/2021 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 09/12/2014 - Frazionamento;Variazione del 05/12/2014 - Pratica MT 0109195;Variazione del 03/12/2014 - Frazionamento;Variazione del 15/05/2013 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 17/12/2008 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 18/05/1999 - Frazionamento;Variazione del 14/06/1995 - Variazione geometrica;Variazione del 14/06/1995 - Frazionamento;Variazione del 22/10/1990 - Variazione d'ufficio;Impianto meccanografico del 17/09/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto porzione di complesso edilizio in ditta ad unico soggetto non presenta millesimi condominiali di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con la particella 221 di altrui proprietà e la particella 905 oggetto di esecuzione, a SUD con la particella 913 oggetto di esecuzione, ad EST con la particella n° 18 di altrui proprietà e ad OVEST con la particella n° 942 in ditta al DEMANIO DELLO STATO - RAMO STRADE.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: -OMISSIS- , sezione censuaria Nova Siri, foglio 46, particella 913, qualità Orto irriguo, classe U, superficie catastale ha 00.70.01, reddito dominicale: € 115,70, reddito agrario: € 54,24

Derivante da: Variazione catastale del 26/06/2021 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 03/12/2014 - Frazionamento;Variazione catastale del 07/12/2012 - Trasmissione dati AGEA;Variazione del 17/03/2010 - Frazionamento;Variazione del 04/03/2010 - Variazione d'Ufficio;Variazione del 12/12/2007 - Trasmissione dati AGEA;Variazione catastale del 18/05/1999 - Frazionamento;Variazione del 14/06/1995 - Variazione geometrica;Variazione del 14/06/1995 - Frazionamento;Variazione del 22/10/1990 - Variazione d'ufficio;Impianto meccanografico del 17/09/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto in quanto porzione di complesso edilizio in ditta ad unico soggetto non presenta millesimi condominiali di parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto, confina a NORD con la particella 943 oggetto di esecuzione, a SUD con la particella n° 916 di altrui proprietà, ad EST con viabilità interpoderale/fosso del Pantanello, e ad OVEST con la particella n° 912 in ditta al DEMANIO DELLO STATO - RAMO STRADE.

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: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Matera - Sezione Territoriale di Nova Siri, per le unità in oggetto non sono emerse difformità degne di nota. 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 AL FOGLIO 46, PARTICELLA 235 SUB. 2 E 3

Dati catastali:-OMISSIS-, foglio 46, particella 235, subalterno 2, indirizzo C/da Laccata, piano S1, comune Nova Siri, categoria F/3

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 reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene

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:NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: TERRENI AL FOGLIO 46, PARTICELLE 905, 943 E 913

Dati catastali:-OMISSIS- , sezione censuaria Nova Siri, foglio 46, particella 905, qualità Orto irriguo/Uliveto, classe U/2, superficie catastale ha 00.12.36/ha 00.16.02, reddito dominicale: € 20,43/5,79, reddito agrario: € 9,58/3,72

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 reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene

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 02/08/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione di unità immobiliare.

Note: Trattasi di unità immobiliare realizzata sulla particella n° 235 (ente urbano) derivante dall'originaria particella 222 pervenuta al -OMISSIS- per atto di donazione del 06/03/2000. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla relazione notarile in atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3

Titolare/Proprietario: -OMISSIS-, Proprietario per 1/1 dal 06/03/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio -OMISSIS-, in data 03/04/2000, ai nn. 44435/4642; trascritto a Matera, in data 03/04/2000, ai nn. 2723/2037.

Note: Trattasi della provenienza della particella n° 905. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla relazione notarile in atti.

Titolare/Proprietario: -OMISSIS-, Proprietario per 1/1 dal 24/11/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio -OMISSIS-, in data 24/11/2015, ai nn. 3548/2309; trascritto a Matera, in data 26/11/2015, ai nn. 9355/9536/7568/7569.

Note: Trattasi della provenienza delle particelle n° 943 e 913. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla relazione notarile in atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913

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

PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato [X]sito in C/da Laccata, SNC

Numero pratica: Concessione edilizia n° 11 del 24/02/2000

Intestazione: -OMISSIS-

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 24/02/2000 al n. di prot. 5226/99

NOTE: Trattasi dell'originaria Concessione Edilizia rilasciata alla sig. -OMISSIS- (Precedente Proprietaria) e successivamente voltura a -OMISSIS-. Con la presente C.E. veniva autorizzato il fabbricato di cui alla particella 235, con asservimento dell'originaria particella n° 16 (da cui deriva la particella n° 905 e parte della 943) e delle ulteriori particelle EX 69, Ex 17, EX 18

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3

agricolosito in C/da Laccata, SNC

Numero pratica: Concessione edilizia n° 11 del 24/02/2000

Intestazione: -OMISSIS-

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 24/02/2000 al n. di prot. 5226/99

NOTE: Trattasi dell'originaria Concessione Edilizia rilasciata alla sig. -OMISSIS- (Precedente Proprietaria) e successivamente voltura a -OMISSIS-. Con la presente C.E. veniva autorizzato il fabbricato di cui alla particella 235, con asservimento dell'originaria particella n° 16 (da cui deriva la particella n° 905 e parte della 943) e delle ulteriori particelle EX 69, Ex 17, EX 18

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913

Conformità edilizia:

Fabbricato [X]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Nova Siri, non è stato possibile acquisire informazioni utili alla corretta formulazione di un giudizio di conformità edilizia. Infatti dalla documentazione acquisita, è emerso che la pratica edilizia relativa al rilascio del titolo edilizio abilitativo manca di alcuni elaborati, pertanto non è stato possibile verificare la corrispondenza tra stato dei luoghi ed elaborati grafici di progetto. Inoltre considerato che la porzione del complesso edilizio posta al piano terra e destinata ad abitazione risulta completata, mentre agli atti dell'ufficio tecnico non vi è alcuna comunicazione di fine dei lavori, contestualmente al completamento del piano S1, occorrerà regolarizzare e asseverare anche l'effettivo stato dei luoghi del piano terra. Naturalmente per tale attività di completamento e/o regolarizzazione dovranno corrispondersi i dovuti oneri, al momento non quantificabili se non previa apertura di pratica istruttoria, stante la necessità di chiudere i lavori sin ad ora eseguiti.

Regolarizzabili mediante: Pratica cila o scia

Descrizione delle opere da sanare: In merito all'effettivo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo, occorre istruire opportuna pratica edilizia tanto per il completamento delle opere non ancora eseguite che per la legittimazione delle opere completate e non dichiarate.

Costi per regolarizzazione edilizia : € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Nova Siri, per i fondi agricoli in oggetto, non sono emerse difformità edilizie, non essendo in atto processi edilizi non autorizzati o emessi provvedimenti che accertino costruzioni abusive o difformi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913

Conformità urbanistica:

Fabbricato [X]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 17/10/2007



Zona omogenea:	Aree agricole del territorio comunale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36 delle N.T.A. del vigente R.U. Tali aree, che costituiscono la gran parte del territorio comunale, sono destinate all'agricoltura intesa come funzione produttiva, ma anche di salvaguardia dell'assetto idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico. Vi sono consentiti, nel rispetto delle leggi vigenti in materia ambientale e di salvaguardia dell'habitat naturale: -abitazioni per coltivatori; -serbatoi, magazzini, ricoveri, essiccatoi; -stalle, porcilaie, costruzioni per allevamenti; -opifici del comparto vinicolo, oleario, lattiero-caseario, della carne e derivati, degli ortaggi e della frutta e derivati, e dei prodotti alimentari in generale, anche se con attività limitata a singole fasi del processo produttivo (dall'inizio della lavorazione all'etichettatura del prodotto finale), con annessa rivendita al consumatore finale, purché riferiti a produzioni derivanti dai fondi agricoli serviti e con l'obbligo di assoggettare gli edifici destinati alla commercializzazione dei prodotti agricoli al pagamento del costo di costruzione; -civili abitazioni, limitatamente alla superficie utile esistente e per le quali è possibile anche la sostituzione edilizia; -ogni altro opificio per attività agricola previsto dalle vigenti norme in materia. I parametri da rispettare sono i seguenti: $I_t = 0,03$ mc/mq per le abitazioni; $I_t = 0,07$ mc/mq per le altre funzioni. Lotto minimo = mq. 10.000 $H_{max} = 7,00$ m., salvo maggiori altezze motivate e strettamente necessarie $N_p = 2$ Distacchi da strade: secondo normative nazionali. Distanza dai confini = 5,00 m. Potranno, inoltre, essere consentiti, su parere del Consiglio Comunale, interventi di sistemazione naturalistica finalizzati alla valorizzazione dei siti rurali in chiave ludico-sportiva, anche per favorire il decentramento dalla costa delle attività ricreative a servizio del turismo, con indice volumetrico non superiore a 0,03 mc/mq. Per gli interventi di nuova edificazione non sono ammessi trasferimenti di volumetrie da terreni non contigui e/o di altra proprietà. Inoltre, in relazione alla differenziazione degli usi, le volumetrie derivanti dall'applicazione dei relativi indici di fabbricabilità devono interessare fabbricati distinti. I progetti devono contenere la simulazione delle trasformazioni prefigurate, anche mediante fotoinserimenti, e prevedere opere di mitigazione e compensazione finalizzate alla tutela delle continuità ecologiche. Per fondi inferiori a 10.000 mq, comunque superiori ad un minimo di 3.000 mq, è consentita la realizzazione di un fabbricato, da adibire a deposito, di superficie coperta non superiore a 100 mq e ad un solo livello, sulla base del fabbricato tipo individuato dal U.T.C.



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 sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Nova Siri, per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono difformità urbanistiche essendo l'unità conforme per destinazione, superfici e volumetrie assentite.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 17/10/2007
Zona omogenea:	Aree agricole del territorio comunale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 36 delle N.T.A. del vigente R.U. Tali aree, che costituiscono la gran parte del territorio comunale, sono destinate all'agricoltura intesa come funzione produttiva, ma anche di salvaguardia dell'assetto idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico. Vi sono consentiti, nel rispetto delle leggi vigenti in materia ambientale e di salvaguardia dell'habitat naturale: -abitazioni per coltivatori; -serbatoi, magazzini, ricoveri, essiccatoi; -stalle, porcilaie, costruzioni per allevamenti; -opifici del comparto vinicolo, oleario, lattiero-caseario, della carne e derivati, degli ortaggi e della frutta e derivati, e dei prodotti alimentari in generale, anche se con attività limitata a singole fasi del processo produttivo (dall'inizio della lavorazione all'etichettatura del prodotto finale), con annessa rivendita al consumatore finale, purché riferiti a produzioni derivanti dai fondi agricoli serviti e con l'obbligo di assoggettare gli edifici destinati alla commercializzazione dei prodotti agricoli al pagamento del costo di costruzione; -civili abitazioni, limitatamente alla superficie utile esistente e per le quali è possibile anche la sostituzione edilizia; -ogni altro opificio per attività agricola previsto dalle vigenti norme in materia. I parametri da rispettare sono i seguenti: It = 0,03 mc/mq per le abitazioni; It = 0,07 mc/mq per le altre funzioni. Lotto minimo = mq. 10.000 Hmax =



	7,00 m., salvo maggiori altezze motivate e strettamente necessarie Np = 2 Distacchi da strade: secondo normative nazionali. Distanza dai confini = 5,00 m. Potranno, inoltre, essere consentiti, su parere del Consiglio Comunale, interventi di sistemazione naturalistica finalizzati alla valorizzazione dei siti rurali in chiave ludico-sportiva, anche per favorire il decentramento dalla costa delle attività ricreative a servizio del turismo, con indice volumetrico non superiore a 0,03 mc/mq. Per gli interventi di nuova edificazione non sono ammessi trasferimenti di volumetrie da terreni non contigui e/o di altra proprietà. Inoltre, in relazione alla differenziazione degli usi, le volumetrie derivanti dall'applicazione dei relativi indici di fabbricabilità devono interessare fabbricati distinti. I progetti devono contenere la simulazione delle trasformazioni prefigurate, anche mediante fotoinserimenti, e prevedere opere di mitigazione e compensazione finalizzate alla tutela delle continuità ecologiche. Per fondi inferiori a 10.000 mq, comunque superiori ad un minimo di 3.000 mq, è consentita la realizzazione di un fabbricato, da adibire a deposito, di superficie coperta non superiore a 100 mq e ad un solo livello, sulla base del fabbricato tipo individuato dal U.T.C.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per le abitazioni e 0,07 mc/mq per le altre funzioni
Altezza massima ammessa:	7,00 m, salvo maggiori altezze motivate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Nova Siri, per i fondi agricoli in oggetto, non sono emerse difformità urbanistiche, non essendo in atto processi edilizi non autorizzati o emessi provvedimenti che accertino una lottizzazione abusiva.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913



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

Identificativo corpo: Fabbricato al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3

Fabbricato [X] sito in Nova Siri (MT), C/da Laccata, SNC

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913

agricolo sito in Nova Siri (MT), C/da Laccata, SNC

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro -OMISSIS-; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 26/01/2023 ai nn. 126/2023 iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2023 ai nn. 1112/838;

- A favore della massa dei creditori contro -OMISSIS-; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 14/03/2023 ai nn. 334/2023 iscritto/trascritto a Matera in data 27/04/2023 ai nn.4007/3128;

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3

- A favore della massa dei creditori contro -OMISSIS-; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 26/01/2023 ai nn. 126/2023 iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2023 ai nn. 1112/838;

- A favore della massa dei creditori contro -OMISSIS-; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Matera in data 14/03/2023 ai nn. 334/2023 iscritto/trascritto a Matera in data 27/04/2023 ai nn.4007/3128;

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913

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 giudiziale annotata a favore di BPER BANCA contro -OMISSIS-; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 36000; Importo capitale: € 31854,75; A rogito di Tribunale di Matera ai nn. 515/2020; Iscritto/trascritto a Matera in data 23/10/2020 ai nn. 8078/870; Note: La presente ipoteca grava tanto sugli immobili oggetto della procedura, che su immobili di altra debitrice.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fabbricato al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BPER BANCA contro -OMISSIS-; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 36000; Importo capitale: € 31854,75; A rogito di Tribunale di Matera ai nn. 515/2020; Iscritto/trascritto a Matera in data 23/10/2020 ai nn. 8078/870; Note: La presente ipoteca grava tanto



sugli immobili oggetto della procedura, che su immobili di altra debitrice.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913

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 al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3

sito in Nova Siri (MT), C/da Laccata, SNC

Il bene in oggetto non ricade su suolo demaniale

Identificativo corpo: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913

agricolo sito in Nova Siri (MT), C/da Laccata, SNC

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale

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

Identificativo corpo: Fabbricato al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3

sito in Nova Siri (MT), C/da Laccata, SNC

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, 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: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913

agricolo sito in Nova Siri (MT), C/da Laccata, SNC

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, 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 al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3
sito in Nova Siri (MT), C/da Laccata, SNC

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: In quanto unità porzione di un complesso edilizio in ditta ad unico soggetto, non vi sono spese condominiali da segnalare così come eventuali spese insolute in nessun modo documentate o verificabili.

Avvertenze ulteriori: Non vi sono cause in corso

Identificativo corpo: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913
agricolo sito in Nova Siri (MT), C/da Laccata, SNC

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: Per l'unità in oggetto non vi sono spese condominiali da riportare. Tuttavia per la presenza di una rete idrica consortile potrebbero esserci quote di canoni non pagati al momento non note, in quanto il Consorzio della Basilicata non ha fornito alcun dato.

Avvertenze ulteriori: Non vi sono cause in corso

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Fabbricato al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3 - Fabbricato [X]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame 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 per-



tanto 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 simili 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 mezzzeria 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 mezzzeria 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 simili 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 piano terra, foglio 46, particella n° 235, sub. 3	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
Locale al piano S1, foglio 46, particella n° 235, sub. 2	sup lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00
		390,00		390,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2024

Zona: Nova Siri

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 260

Valore di mercato max(€/mq): 390

Identificativo corpo: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913 - 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 rustico al foglio 46, particella n° 905	sup reale netta	2.838,00	1,00	2.838,00
Fondo rustico al foglio 46, particella n° 943	sup reale netta	10.910,00	1,00	10.910,00
Fondo rustico al foglio 46, particella n° 913	sup reale netta	7.001,00	1,00	7.001,00
		20.749,00		20.749,00

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, moltiplicando la superficie dell’immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ovvero euro/ha) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia o stato culturale dell’immobile nonché del suo stato conservativo o di conduzione.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera - Sezione Territoriale di Nova Siri;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Nova Siri;

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.

Per i terreni invece si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (VAM) della Regione Basilicata, nonché ai valori della banca dati 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 € 1000 al mq.;

Locale garage/deposito in buono stato € 600 al mq.;

Terreni agricoli € 30.000 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 al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3. Fabbricato [X]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 199.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano terra, foglio 46, particella n° 235, sub. 3	180,00	€ 700,00	€ 126.000,00
Locale al piano S1, foglio 46, particella n° 235, sub. 2	210,00	€ 350,00	€ 73.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 199.500,00
Valore Finale			€ 199.500,00
Valore corpo			€ 199.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 199.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 199.500,00

Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.872,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fondo rustico al foglio 46, particella n° 905	2.838,00	€ 2,50	€ 7.095,00
Fondo rustico al foglio 46, particella n° 943	10.910,00	€ 2,50	€ 27.275,00
Fondo rustico al foglio	7.001,00	€ 2,50	€ 17.502,50



46, particella n° 913

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 51.872,50
Valore Finale	€ 51.872,50
Valore corpo	€ 51.872,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 51.872,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.872,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3	Fabbricato [X]	390,00	€ 199.500,00	€ 199.500,00
Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913	agricolo	20.749,00	€ 51.872,50	€ 51.872,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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:	€ 245.372,50
---	---------------------

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

Per il complesso di beni oggetto di stima, al momento non è auspicabile procedere con alcuna divisione, seppur possibile distinguere i terreni (particelle 913 e 943) dal resto dell'abitazione e area circostante (particelle 235 e 905).

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 al Foglio 46, Particella 235 sub. 2 e 3.
Fabbricato [X] sito in C/da Laccata, SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: C/da Laccata - 75020 - Nova Siri - Residenza attuale: C/da Laccata - 75020 - Nova Sirii - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 10-09-2000
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: Terreni al foglio 46, particelle 905, 943 e 913.
agricolo sito in C/da Laccata, SNC



Quota e tipologia del diritto

1/1 di -OMISSIS-- Piena proprietà

Cod. Fiscale: -OMISSIS- - Residenza alla data del pignoramento: C/da Laccata - 75020 - Nova Siri - Residenza attuale: C/da Laccata - 75020 - Nova Sirii - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 10-09-2000

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: Sintesi ispezioni ipotecarie;
Allegato n° 5: Titoli Edilizi;
Allegato n° 6: Altra documentazione.

Data generazione: 04-04-2025

L'Esperto alla stima
ING. PASQUALE ABALSAMO

