Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro:

N° Gen. Rep. **7/2009 + 65/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
001 - Lotto Unico - Fondo rustico
Loc. La Petrulla
002 - Lotto Unico - Fondo rustico
Loc. La Petrulla

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

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Beni in **Pisticci (MT)**
Località/Frazione **Località La Petrulla / C.da San Teodoro**

Lotto: 001 - Lotto Unico - Fondo rustico Loc. La Petrulla

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

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
In data 22.07.2009 è stata depositata nel fascicolo la certificazione ipocatastale prodotta dalla Tale certificazione copre il ventennio precedente alla data del pignoramento. Ad integrazione del periodo che va dal pignoramento all'attualità, lo scrivente ha provveduto ad integrare tale documentazione con apposita ispezione ipotecaria. A seguito di riunione del procedimento n. 7/2009 con il procedimento n. 65/2021 è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del 25.10.2021 e successiva Certificazione Integrativa del 03.11.2021, a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si
La ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni a carico degli immobili è stata desunta dalla certificazione ipocatastale depositata nel fascicolo procedurale e prodotta dalla in data 22.07.2009. Tale certificazione copre il ventennio precedente alla data del pignoramento. Ad integrazione del periodo che va dal pignoramento all'attualità, lo scrivente ha provveduto ad integrare tale documentazione con apposita ispezione ipotecaria. A seguito di riunione del procedimento n. 7/2009 con il procedimento n. 65/2021 è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del 25.10.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), nella quale veniva evidenziata la mancata accettazione dell'eredità. Con successiva Certificazione Integrativa del 03.11.2021, veniva corretta tale asserzione, allegando nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

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

Identificativo corpo: A - Fabbricato rurale.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **C** - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: - Stato Civile: Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Nell'atto di pignoramento (ricomprendente oltre la particella 20 anche la particella 13, successivamente estromessa dal procedimento) sono indicate le seguenti quote di possesso: (2/9), -

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

(2/9), (2/9), (3/9). Successivamente al pignoramento la p.lla 20 (oltre ad altri beni) è stata oggetto di compravendita con atto a rogito del Notaio Francesco Carretta Rep. n. 38.181 Racc. n. 17.196 del 09.09.2009 a favore di e contro e , mentre non figura, tra i soggetti contro, , in effetti comproprietario per 2/9. Si specifica che, ad ogni modo, anche quest'ultimo risulta soggetto esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:

Diritto di Proprietà per 7/9 , foglio 42, particella 261, subalterno 1, indirizzo C.da La Petrulla, piano T-1, comune PISTICCI (MT), categoria D/10, rendita € 1.136,00
Derivante da: 1. COSTITUZIONE del 14/01/2011 protocollo n. MT0008324 in atti dal 14/01/2011 COSTITUZIONE (n.212.1/2011)
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non applicabile, in quanto non vi sono parti comuni.
Confini: La particella confina su tutti i lati con la particella 260, fondo agricolo di stessa proprietà e ricompressa nell'oggetto del pignoramento.
Espropriazioni per pubblica utilità: Oggetto di pignoramento risulta la particella 20 per una estensione di ha 3.36.20 la quale, tuttavia, già dal 1989 risultava essere stata oggetto di frazionamento per il quale si generava una nuova particella, che manteneva la stessa numerazione (n. 20) e avente estensione apri a ha 3.33.90 e la particella n. 94 di are 2 e centiare 30. Quest'ultima risulta intestata
a seguito di Decreto di Occupazione Permanente n. 3975 del 29.05.1991 del Presidente del Consorzio dei Comuni non Montani del Materano. La particella effettivamente pignorata quindi dovrebbe essere la p.lla 20, ma intesa come quella successiva al suddetto frazionamento, quindi quella di estensione pari a ha 3.33.90 e non quella precedente pari ad ha 3.36.20, come invece riportato nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Oggetto di pignoramento risulta essere la particella 20 per una estensione di ha 3.36.20 la quale, tuttavia, già dal 1989 risultava essere stata oggetto di frazionamento (Frazionamento del 22/09/1989 in atti dal 28/03/1991 Dott.. Coretti R. n. 279.3/1989) per il quale si generava una nuova particella, che manteneva la stessa numerazione (n. 20) e avente estensione apri a ha 3.33.90 e la particella n. 94 di are 2 e centiare 30. Quest'ultima risulta intestata al Demanio Regionale di Basilicata a seguito di Decreto di Occupazione Permanente n. 3975 del 29.05.1991 del Presidente del Consorzio dei Comuni non Montani del Materano. La particella effettivamente pignorata quindi dovrebbe essere la p.lla 20, ma intesa come quella successiva al suddetto frazionamento (e quindi con esclusione della particella 94, espropriata), quindi quella di estensione pari a ha 3.33.90 e non quella precedente pari ad ha 3.36.20, come invece riportato nell'atto di pignoramento. In sintesi:

- Identificazione da pignoramento: F. 42, p.lla 20 - Seminativo di 4^ cl., di ha 3.36.20;
-Identificazione effettiva alla data del pignoramento: F. 42, P.lla 20 - Uliveto cl. 2 sup. ha 3.33.90.

In aggiunta si fa presente che la p.lla 20 (per ha 3.33.90), successivamente alla data del pignoramento, è stata in seguito soppressa generando le attuali p.lle 260 e 261 sub 1, sempre del Foglio 42 (Tipo Mappale del 10.01.2011 protocollo n. MT0293129 in atti dal 10.01.2011 presentato il 24.12.2010).

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del confronto dello stato effettivo dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti, lo scrivente ha potuto riscontrare una quasi perfetta corrispondenza, a meno di alcune lievi difformità sulle altezza interne, ma che possono essere ritenute non significanti, data la loro scarsa entità e dato lo stato degli immobili.
Regolarizzabili mediante: Non necessaria alcuna attività di regolarizzazione.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna.
Note: Si rileva uno stato di forte degrado degli immobili in oggetto. Il fabbricato, suddiviso in più vani ad uso deposito, versa in pessimo stato manutentivo, tale da poterlo definire un rudere. Si rilevano infatti evidenti livelli di degrado delle murature e specialmente delle coperture (in parte assenti perché crollate). Tale stato, unitamente alla completa assenza di qualsivoglia dotazione impiantistica, rendono l'immobile assolutamente non utilizzabile e non agibile, compatibile con lo stato catastale di collabente (F/2).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B - Suolo agricolo.

Suolo agricolo sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale: S
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -
Residenza attuale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
- Ulteriori informazioni sul debitore:
beni. Con atto in data 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Nell'atto di pignoramento (ricomprendente oltre la particella 20 anche la particella 13, successivamente estromessa dal procedimento nel 2019 per poi essere nuovamente pignorata, con i corretti identificativi catastali, nel 2021) sono indicate le seguenti quote di possesso: (2/9), (2/9), (2/9), (3/9). Successivamente al pignoramento la p.lla 20 (oltre ad altri beni) è stata oggetto di compravendita con atto a rogito del Notaio Francesco Carretta Rep. n. 38.181 Racc. n. 17.196 del 09.09.2009 a favore di e contro mentre non figura, tra i soggetti contro, in effetti comproprietario per 2/9. Si specifica che, ad ogni modo, anche quest'ultimo risulta soggetto esecutato.
Note: Con atto in data 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: 1.
Proprietà per 2/9; 2.
Proprietà per 7/9 in regime sezione censuaria Pisticci, foglio 42, particella 260, qualità AA - Seminativo; AB - Uliveto; AC - Agrumeto., classe Sem: U; Uliv.: 2; Agrum.: 2., superficie catastale 31412 mq, reddito dominicale: € 206,23, reddito agrario: € 132,01
Derivante da: Tipo Mappale del 10/01/2011 protocollo n. MT0293129 in atti dal 10/01/2011 presentato il 24/12/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 293129.1/2010)
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non applicabile, in quanto non vi sono parti comuni.
Confini: A Sud: con p.lle 27, 28 e 145 del Foglio 42 (suolo agricolo). Si precisa che la 145 è anch'essa

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

pignorata ed appartenente al Lotto n.2; A Sud-Ovest: con particella 28 del Foglio 42 (suolo agricolo); A Sud-Est: con p.lla 145 del Foglio 42 (suolo agricolo). Si precisa che tale p.lla è anch'essa pignorata ed appartenente al Lotto n.2; A Est e Nord-Est: con particella 265 del Foglio 42 (suolo agricolo); A Nord e Nord-Ovest: con canale di bonifica (demaniale) e p.lla 94 (demaniale, oggetto di esproprio); Inoltre la particella ricomprende al suo interno la p.lla 261 (oggetto di pignoramento), la quale è completamente interclusa nella 260 in oggetto.
Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti soprattutto laddove la disposizione delle colture e forma del fondo non permetta di individuare con buona chiarezza i confini del terreno costituente il lotto di vendita
Espropriazioni per pubblica utilità: Oggetto di pignoramento risulta la particella 20 per una estensione di ha 3.36.20 la quale, tuttavia, già dal 1989 risultava essere stata oggetto di frazionamento per il quale si generava una nuova particella, che manteneva la stessa numerazione (n. 20) e avente estensione apri a ha 3.33.90 e la particella n. 94 di are 2 e centiare 30. Quest'ultima risulta intestata al Demanio Regionale di Basilicata a seguito di Decreto di Occupazione Permanente n. 3975 del 29.05.1991 del Presidente del Consorzio dei Comuni non Montani del Materano. La particella effettivamente pignorata quindi dovrebbe essere la p.lla 20, ma intesa come quella successiva al suddetto frazionamento, quindi quella di estensione pari a ha 3.33.90 e non quella precedente pari ad ha 3.36.20, come invece riportato nell'atto di pignoramento.
Note: La particella risulta divisa in 3 porzion
1. Porzione AA, Seminativo Irriguo di 4.541 mq Classe U;
2. Porzione AB, Uliveto di 25.104 mq Classe 2;
3. Porzione AC, Agrumeto di 1.767 mq Classe 2.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Oggetto di pignoramento risulta essere la particella 20 per una estensione di ha 3.36.20 la quale, tuttavia, già dal 1989 risultava essere stata oggetto di frazionamento (Frazionamento del 22/09/1989 in atti dal 28/03/147991 Dott.. Coretti R. n. 279.3/1989) per il quale si generava una nuova particella, che manteneva la stessa numerazione (n. 20) e avente estensione apri a ha 3.33.90 e la particella n. 94 di are 2 e centiare 30. Quest'ultima risulta intestata al Demanio Regionale di Basilicata a seguito di Decreto di Occupazione Permanente n. 3975 del 29.05.1991 del Presidente del Consorzio dei Comuni non Montani del Materano. La particella effettivamente pignorata quindi dovrebbe essere la p.lla 20, ma intesa come quella successiva al suddetto frazionamento (e quindi con esclusione della particella 94, espropriata), quindi quella di estensione pari a ha 3.33.90 e non quella precedente pari ad ha 3.36.20, come invece riportato nell'atto di pignoramento. In sintesi:

- *Identificazione da pignoramento: Foglio 42, p.lla 20 - Seminativo di 4^ cl., di ha 3.36.20;*
- *Identificazione effettiva alla data del pignoramento: F. 42, P.lla 20 - Uliveto cl. 2 sup. ha 3.33.90.*

In aggiunta si fa presente che la p.lla 20 (per ha 3.33.90), successivamente alla data del pignoramento, è stata in seguito soppressa generando le attuali p.lle 260 e 261 sub 1, sempre del Foglio 42 (Tipo Mappale del 10.01.2011 protocollo n. MT0293129 in atti dal 10.01.2011 presentato il 24.12.2010).

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una incongruenza tra atti catastali e stato di fatto per quanto concerne la qualità colturale del suolo. In visura catastale, infatti, la particella risulta suddivisa in 3 porzioni:
1. Porzione AA, Seminativo Irriguo di 4.541 mq Classe U;
2. Porzione AB, Uliveto di 25.104 mq Classe 2;
3. Porzione AC, Agrumeto di 1.767 mq Classe 2.

Nello stato di fatto visionato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, tuttavia, risultano impiantate le seguenti colture:

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

1. Frutteto (susine di cultivar varie) per circa 14.500 mq;
2. Frutteto (percoche) per circa 5000 mq;
3. Agrumeto (arance) per circa 12.000 mq;
4. Uliveto (filare di circa 70 piante).

Regolarizzabili mediante: Variazione di Coltura tramite DOCTE (DOcumenti Catasto TErreni)
Descrizione delle opere da sanare: Occorre allineare la qualità effettiva dei terreni con gli atti catastali, a mezzo di pratica catastale per variazione colturale.
Oneri tecnici per pratica DOCTE: € 400,00
Oneri Totali: **€ 400,00**
Informazioni in merito alla conformità catastale: Si attesta la conformità catastale del bene, a meno della errata indicazione delle qualità di coltura presenti.

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 lotto è situato nel territorio comunale di Pisticci, nella parte meridionale dello stesso, a ridosso della zona costiera del Metapontino. Nello specifico la zona risulta denominata "località la Petrulla", ma più correttamente risulta appartenere alla Contrada San Teodoro. Trattasi di zona agricola, caratterizzata dalla presenza di svariati suoli variamente coltivati e numerose aziende agricole. La zona è posta a ridosso della Strada Statale 106 Ionica, a pochissimi chilometri dalla costa e dalle aree balneari e dai lidi (Quarantotto, Argonauti, San Basilio). Il fondo in oggetto è raggiungibile dallo svincolo "San Teodoro" della suddetta strada statale, imboccando quindi una strada interpoderale sterrata, denominata Via delle Tavole Palatine, e percorrendola per meno di 2 km. Trattasi in definitiva di una zona extraurbana a forte vocazione agricola, ben servita dalla viabilità stradale. Il lotto in esame ricomprende un terreno agricolo di estensione leggermente superiore a 3 ettari (p.lla 260) ed una corte di circa 2.000 mq ove insistono un fabbricato rurale diruto ed una vasca irrigua in muratura (p.lla 261).

Caratteristiche zona: Zona rurale, esterna al centro abitato normale
Area urbanistica: Agricola a traffico quasi assente, date le caratteristiche di zona. Parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Agricole e turistiche
Importanti centri limitrofi: Marconia (10 km); Bernalda (20 km); Policoro (20 km); Matera (60 km); Taranto (60 km)..
Attrazioni paesaggistiche: Zona costiera del Metapontino.
Attrazioni storiche: Zona archeologica di Metaponto.
Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 106 Jonica 2 Km

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **A - Fabbricato rurale**

Il corpo in oggetto è costituito da una ampia corte non pavimentata di circa 2.000 mq la quale, a mezzo di una viabilità interna sterrata, consente l'accesso ai due fabbricati ivi insistenti. Questi ultimi sono costituiti da un fabbricato agricolo in muratura mista di conci di tufo e mattoni in laterizio, ad uso deposito, e da una vasca irrigua in muratura posta a circa 40 metri di distanza dal primo fabbricato.
Il deposito agricolo, avente categoria catastale D/10, è un fabbricato in muratura che occupa una superficie lorda in pianta di circa m 17x17 (290 mq circa) e si sviluppa su un unico livello a piano terra, a meno di un modesto vano sito al piano primo e raggiungibile da scala in muratura esterna. E' composto da tre distinti corpi paralleli, e non intercomunicanti, dei quali due di più ampia superficie ed uno suddiviso in 4 vani minori, oltre un quinto al piano superiore, tutti accessibili direttamente dall'esterno. I tre corpi possiedono inoltre differenti altezze, avendo coperture di differente conformazione e tipologia (i corpi laterali possiedono tetti a falda con orditura in legno, quello centrale un solaio piano in latero-cemento). Su uno

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

dei prospetti del fabbricato risulta inoltre presente una modesta recinzione metallica che delimita una superficie esterna adibita a pollaio.
La vasca irrigua è anch'essa un manufatto realizzato in muratura. Possiede una forma in pianta all'incirca quadrata con lati di circa m 10, per una superficie complessiva di circa 100 mq. Il manufatto, privo di copertura, ha una altezza di circa 5,5 metri. Sul prospetto posteriore risulta essere stato realizzato un modesto manufatto in conci di tufo e lamiera grecata, il quale funge da porcilaia per un paio di capi di suini. Si rimanda all'apposito allegato contenente la descrizione dello stato di fatto (documentazione fotografica e rilievo geometrico).

1. Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: V Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
7/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: - Stato Civile: Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **327,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: Il fabbricato è di epoca presumibilmente antecedente al 1967.
L'edificio è stato ristrutturato nel: n/a
L'unità immobiliare è identificata con il numero: n/a; ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile.
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Scarso/Da demolire
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato versa in pessimo stato di manutenzione, risultando in effetti un rudere. Presenta infatti evidenti problematiche di tipo statico, concentrate principalmente su solai e coperture. I tetti in legno sono infatti in avanzatissimo stato di degrado, essendo parzialmente crollati sul corpo laterale sinistro e totalmente crollati su quello laterale destro. Anche il solaio in latero-cemento presenta evidenti e diffusi fenomeni di sfondellamento delle pignatte e corrosione dei ferri di armatura. Le murature perimetrali versano in stato migliore rispetto agli orizzontamenti, sebbene anch'esse presentino evidenti fenomeni di dissesto. L'immobile è privo di serramenti ed infissi, a meno di alcune porte metalliche di accesso ai singoli vani (in molti casi comunque assenti). L'immobile risulta privo inoltre di qualsiasi dotazione impiantistica ed, infine, presenta evidenti problemi di umidità da infiltrazione, a causa dell'assenza di coperture o del pessimo stato manutentivo dello strato impermeabile sulla copertura piana. In definitiva l'immobile risulta assolutamente inagibile e rischioso ai fini della sicurezza, avendo subito gli effetti combinati del tempo, del prolungato inutilizzo, degli agenti atmosferici e delle carenze manutentive, ordinarie e straordinarie.
La vasca irrigua, invece, non presenta particolari problematiche evidenti, sebbene, a detta del risulti non in funzione.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **Parte a terrazzo e parte a falda inclinata** materiale: **legno** condizioni: **da demolire**
Solai	tipologia: **Solaio latero-cementizio** condizioni: **da demolire** Riferito limitatamente a: Il dettaglio è riferito alla solo corpo centrale e al vano al piano primo.
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **pessime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **a battente, sia a doppia anta che a singola anta** materiale: **Parte in legno e parte in metallo** protezione: **inesistente** condizioni: **pessime**
Manto di copertura	materiale: **Guaina bituminosa** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da demolire** Riferito limitatamente a: Il dettaglio è riferito alla solo corpo centrale, quello munito di solaio piano latero-cementizio.
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da demolire** Riferito limitatamente a: Il dettaglio è riferito ai corpi laterali che possiedono copertura a falda in legno.
Pareti esterne	materiale: **Muratura mista in blocchi di tufo e in mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **pessime**
Pavim. Interna	materiale: **Parte in battuto di cemento, parte in mattonelle in cotto e parte in terra** condizioni: **da demolire**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **al rustico** condizioni: **da demolire**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Millesimi di proprietà: N/A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile non è soggetto agli obblighi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, ma in generale risulta completamente inagibile.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: N/A
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Il fabbricato in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione di attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di fabbricato agricolo, o rurale, non residenziale e privo di impianto di climatizzazione.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile risulta vincolato solo ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico) e non anche della parte II (vincolo culturale), cosa che esclude la possibile presenza di vincoli di prelazione da parte dello Stato.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B - Suolo agricolo**

Trattasi di fondo agricolo di superficie leggermente superiore a 3 ettari, avente forma sub-rettangolare e giacitura pianeggiante per la maggior parte della sua estensione. La porzione esposta nelle direzioni Sud e Sud-Est risulta posta a quota superiore di circa 10 metri rispetto al resto del fondo (risulta infatti presente una scarpata di notevole pendenza) e ricomprende la già citata particella 261, ove insistono un fabbricato rurale e una vasca irrigua.
Il fondo è raggiungibile attraverso una viabilità sterrata interpoderale e presenta le seguenti colture:
- 726 piante (22 file da 33) di susine di cultivar varie (Black Amber, Black Star, Friar), di età pari a circa 2 anni e aventi sesto di impianto pari a 5x4;
- 600 piante (20 file da 30) di arance di qualità novellino, impiantate da circa un anno e aventi sesto di impianto pari a 5x4;
- 250 piante di percoco Baby Gold;
- 72 alberi di ulivo di circa 25 anni di età.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

1. Quota e tipologia del diritto
2/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

5. Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto in data 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **31.412,00**
il terreno risulta di forma sub-rettangolare ed orografia prevalentemente pianeggiante, ma ricomprende una porzione posta a quota superiore.
Tessitura prevalente: Media, in base alle risultanze derivanti da RSDI.
Sistemazioni agrarie: Presenti.
Sistemi irrigui presenti: Presente rete idrica consortile.
Colture erbacee: Nessuna.
Colture arboree: Frutteto, Agrumeto, Uliveto.
Selvicolture: Assenti.

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il fondo è stato ad oggi condotto secondo le buone pratiche agricole. Nulla si riporta in merito allo stato fitosanitario delle essenze arboree e/o eventuali patologie in atto alla data del sopralluogo.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	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

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Millesimi di proprietà: N/A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - N/A
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: N/A
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: N/A
Note Indice di prestazione energetica: N/A
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile risulta vincolato solo ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico) e non anche della parte II (vincolo culturale), cosa che esclude la possibile presenza di vincoli di prelazione da parte dello Stato.

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

Identificativo corpo: A - Fabbricato rurale.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: tato Civile: Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Nell'atto di pignoramento (ricomprendente oltre la particella 20 anche la particella 13, successivamente estromessa dal procedimento) sono indicate le seguenti quote di possesso: (2/9), (2/9), (2/9), (3/9). Successivamente al pignoramento la p.lla 20 (oltre ad altri beni) è stata oggetto di compravendita con atto a rogito del Notaio Francesco Carretta Rep. n. 38.181 Racc. n. 17.196 del 09.09.2009 a favore di e contro e , mentre non figura, tra i soggetti contro, , in effetti comproprietario per 2/9. Si specifica che, ad ogni modo, anche quest'ultimo risulta soggetto esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: 1.

Diritto di Proprietà per 7/9 , foglio 42, particella 261, subalterno 1, indirizzo C.da La Petrulla, piano T-1, comune PISTICCI (MT), categoria D/10, rendita € 1.136,00
Derivante da: 1. COSTITUZIONE del 14/01/2011 protocollo n. MT0008324 in atti dal 14/01/2011 COSTITUZIONE (n.212.1/2011)
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non applicabile, in quanto non vi sono parti comuni.
Confini: La particella confina su tutti i lati con la particella 260, fondo agricolo di stessa proprietà e ricompressa nell'oggetto del pignoramento.
Espropriazioni per pubblica utilità: Oggetto di pignoramento risulta la particella 20 per una estensione di ha 3.36.20 la quale, tuttavia, già dal 1989 risultava essere stata oggetto di frazionamento per il quale si

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

generava una nuova particella, che manteneva la stessa numerazione (n. 20) e avente estensione apri a ha 3.33.90 e la particella n. 94 di are 2 e centiare 30. Quest'ultima risulta intestata al Demanio Regionale di Basilicata a seguito di Decreto di Occupazione Permanente n. 3975 del 29.05.1991 del Presidente del Consorzio dei Comuni non Montani del Materano. La particella effettivamente pignorata quindi dovrebbe essere la p.lla 20, ma intesa come quella successiva al suddetto frazionamento, quindi quella di estensione pari a ha 3.33.90 e non quella precedente pari ad ha 3.36.20, come invece riportato nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Oggetto di pignoramento risulta essere la particella 20 per una estensione di ha 3.36.20 la quale, tuttavia, già dal 1989 risultava essere stata oggetto di frazionamento (Frazionamento del 22/09/1989 in atti dal 28/03/1991 Dott.. Coretti R. n. 279.3/1989) per il quale si generava una nuova particella, che manteneva la stessa numerazione (n. 20) e avente estensione apri a ha 3.33.90 e la particella n. 94 di are 2 e centiare 30. Quest'ultima risulta intestata al Demanio Regionale di Basilicata a seguito di Decreto di Occupazione Permanente n. 3975 del 29.05.1991 del Presidente del Consorzio dei Comuni non Montani del Materano. La particella effettivamente pignorata quindi dovrebbe essere la p.lla 20, ma intesa come quella successiva al suddetto frazionamento (e quindi con esclusione della particella 94, espropriata), quindi quella di estensione pari a ha 3.33.90 e non quella precedente pari ad ha 3.36.20, come invece riportato nell'atto di pignoramento. In sintesi:

- *Identificazione da pignoramento: Foglio 42, p.lla 20 - Seminativo di 4^ cl., di ha 3.36.20;*
- *Identificazione effettiva alla data del pignoramento: F. 42, P.lla 20 - Uliveto cl. 2 sup. ha 3.33.90.*

In aggiunta si fa presente che la p.lla 20 (per ha 3.33.90), successivamente alla data del pignoramento, è stata in seguito soppressa generando le attuali p.lle 260 e 261 sub 1, sempre del Foglio 42 (Tipo Mappale del 10.01.2011 protocollo n. MT0293129 in atti dal 10.01.2011 presentato il 24.12.2010).

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: A seguito del confronto dello stato effettivo dei luoghi con l'ultima planimetria catastale in atti, lo scrivente ha potuto riscontrare una quasi perfetta corrispondenza, a meno di alcune lievi difformità sulle altezza interne, ma che possono essere ritenute non significanti, data la loro scarsa entità e dato lo stato degli immobili.
Regolarizzabili mediante: Non necessaria alcuna attività di regolarizzazione.
Descrizione delle opere da sanare: Nessuna.
Note: Si rileva uno stato di forte degrado degli immobili in oggetto. Il fabbricato, suddiviso in più vani ad uso deposito, versa in pessimo stato manutentivo, tale da poterlo definire un rudere. Si rilevano infatti evidenti livelli di degrado delle murature e specialmente delle coperture (in parte assenti perché crollate). Tale stato, unitamente alla completa assenza di qualsivoglia dotazione impiantistica, rendono l'immobile assolutamente non utilizzabile e non agibile, compatibile eventualmente con la categoria catastale F/2 (fabbricato collabente).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Identificativo corpo: B - Suolo agricolo.

agricolo sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento: -
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
. Con atto in data 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Nell'atto di pignoramento (ricomprendente oltre la particella 20 anche la particella 13, successivamente estromessa dal procedimento nel 2019 per poi essere nuovamente pignorata, con i corretti identificativi catastali, nel 2021) sono indicate le seguenti quote di possesso: (2/9), 2/9), (2/9), (3/9). Successivamente al pignoramento la p.lla 20 (oltre ad altri beni) è stata oggetto di compravendita con atto a rogito del Notaio Francesco Carretta Rep. n. 38.181 Racc. n. 17.196 del 09.09.2009 a favore di e contro mentre non figura, tra i soggetti contro, in effetti comproprietario per 2/9. Si specifica che, ad ogni modo, anche quest'ultimo risulta soggetto esecutato.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Note: . Con atto in data 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: 1.

-

Proprietà per 7/9 , sezione censuaria Pisticci, foglio 42, particella 260, qualità AA - Seminativo; AB - Uliveto; AC - Agrumeto., classe Sem: U; Uliv.: 2; Agrum.: 2., superficie catastale 31412 mq, reddito dominicale: € 206,23, reddito agrario: € 132,01

Derivante da: Tipo Mappale del 10/01/2011 protocollo n. MT0293129 in atti dal 10/01/2011 presentato il 24/12/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 293129.1/2010)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non applicabile, in quanto non vi sono parti comuni.

Confini: A Sud: con p.lle 27, 28 e 145 del Foglio 42 (suolo agricolo). Si precisa che la 145 è anch'essa pignorata ed appartenente al Lotto n.2; A Sud-Ovest: con particella 28 del Foglio 42 (suolo agricolo); A Sud-Est: con p.lla 145 del Foglio 42 (suolo agricolo). Si precisa che tale p.lla è anch'essa pignorata ed appartenente al Lotto n.2; A Est e Nord-Est: con particella 265 del Foglio 42 (suolo agricolo); A Nord e Nord-Ovest: con canale di bonifica (demaniale) e p.lla 94 (demaniale, oggetto di esproprio); Inoltre la particella ricomprende al suo interno la p.lla 261 (oggetto di pignoramento), la quale è completamente interclusa nella 260 in oggetto. Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti soprattutto laddove la disposizione delle colture e forma del fondo non permetta di individuare con buona chiarezza i confini del terreno costituente il lotto di vendita

Espropriazioni per pubblica utilità: Oggetto di pignoramento risulta la particella 20 per una estensione di ha 3.36.20 la quale, tuttavia, già dal 1989 risultava essere stata oggetto di frazionamento per il quale si generava una nuova particella, che manteneva la stessa numerazione (n. 20) e avente estensione apri a ha 3.33.90 e la particella n. 94 di are 2 e centiare 30. Quest'ultima risulta intestata al Demanio Regionale di Basilicata a seguito di Decreto di Occupazione Permanente n. 3975 del 29.05.1991 del Presidente del Consorzio dei Comuni non Montani del Materano. La particella effettivamente pignorata quindi dovrebbe essere la p.lla 20, ma intesa come quella successiva al suddetto frazionamento, quindi quella di estensione pari a ha 3.33.90 e non quella precedente pari ad ha 3.36.20, come invece riportato nell'atto di pignoramento.

Note: La particella risulta divisa in 3 porzioni:

1. Porzione AA, Seminativo Irriguo di 4.541 mq Classe U;
2. Porzione AB, Uliveto di 25.104 mq Classe 2;
3. Porzione AC, Agrumeto di 1.767 mq Classe 2.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Oggetto di pignoramento risulta essere la particella 20 per una estensione di ha 3.36.20 la quale, tuttavia, già dal 1989 risultava essere stata oggetto di frazionamento (Frazionamento del 22/09/1989 in atti dal 28/03/1991 Dott.. Coretti R. n. 279.3/1989) per il quale si generava una nuova particella, che manteneva la stessa numerazione (n. 20) e avente estensione apri a ha 3.33.90 e la particella n. 94 di are 2 e centiare 30. Quest'ultima risulta intestata al Demanio Regionale di Basilicata a seguito di Decreto di Occupazione Permanente n. 3975 del 29.05.1991 del Presidente del Consorzio dei Comuni non Montani del Materano. La particella effettivamente pignorata quindi dovrebbe essere la p.lla 20, ma intesa come quella successiva al suddetto frazionamento (e quindi con esclusione della particella 94, espropriata), quindi quella di estensione pari a ha 3.33.90 e non quella precedente pari ad ha 3.36.20, come invece riportato nell'atto di pignoramento. In sintesi:

- *Identificazione da pignoramento: Foglio 42, p.lla 20 - Seminativo di 4^ cl., di ha 3.36.20;*
- *Identificazione effettiva alla data del pignoramento: F. 42, P.lla 20 - Uliveto cl. 2 sup. ha 3.33.90.*

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

In aggiunta si fa presente che la p.lla 20 (per ha 3.33.90), successivamente alla data del pignoramento, è stata in seguito soppressa generando le attuali p.lle 260 e 261 sub 1, sempre del Foglio 42 (Tipo Mappale del 10.01.2011 protocollo n. MT0293129 in atti dal 10.01.2011 presentato il 24.12.2010).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una incongruenza tra atti catastali e stato di fatto per quanto concerne la qualità colturale del suolo. In visura catastale, infatti, la particella risulta suddivisa in 3 porzioni:

1. Porzione AA, Seminativo Irriguo di 4.541 mq Classe U;
2. Porzione AB, Uliveto di 25.104 mq Classe 2;
3. Porzione AC, Agrumeto di 1.767 mq Classe 2.

Nello stato di fatto visionato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, tuttavia, risultano impiantate le seguenti colture:

1. Frutteto (susine di cultivar varie) per circa 14.500 mq;
2. Frutteto (percoche) per circa 5000 mq;
3. Agrumeto (arance) per circa 12.000 mq;
4. Uliveto (filare di circa 70 piante).

Regolarizzabili mediante: Variazione di Coltura tramite DOCTE (DOcumenti Catasto TErreni)

Descrizione delle opere da sanare: Occorre allineare la qualità effettiva dei terreni con gli atti catastali, a mezzo di pratica catastale per variazione colturale.

Oneri tecnici per pratica DOCTE: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si attesta la conformità catastale del bene, a meno della errata indicazione delle qualità di coltura presenti.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

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

CORPO: A - FABBRICATO RURALE

Dati catastali: 1.

Diritto di Proprietà per 2/9; 2.

Diritto di Proprietà per 7/9 in regime foglio 42, particella 261, subalterno 1, indirizzo C.da La Petrulla, piano T-1, comune PISTICCI (MT), categoria D/10, rendita € 1.136,00

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Quota e tipologia del diritto:

- 2/9 di - Piena proprietà
- 7/9 di Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Nell'atto di pignoramento (ricomprendente oltre la particella 20 anche la particella 13, successivamente estromessa dal procedimento) sono indicate le seguenti quote di possesso: (2/9), (2/9), (2/9), (3/9). Successivamente al pignoramento la p.lla 20 (oltre ad altri beni) è stata oggetto di compravendita con atto a rogito del Notaio Francesco Carretta Rep. n. 38.181 Racc. n. 17.196 del 09.09.2009 a favore di , mentre non figura, tra i soggetti contro, , in effetti comproprietario per 2/9. Si specifica che, ad ogni modo, anche quest'ultimo risulta soggetto esecutato.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Oggetto di pignoramento risulta essere la particella 20 per una estensione di ha 3.36.20 la quale, tuttavia, già dal 1989 risultava essere stata oggetto di frazionamento (Frazionamento del 22/09/1989 in atti dal 28/03/1991 Dott.. Coretti R. n. 279.3/1989) per il quale si generava una nuova particella, che manteneva la stessa numerazione (n. 20) e avente estensione apri a ha 3.33.90 e la particella n. 94 di are 2 e centiare 30. Quest'ultima risulta intestata al Demanio Regionale di Basilicata a seguito di Decreto di Occupazione Permanente n. 3975 del 29.05.1991 del Presidente del Consorzio dei Comuni non Montani del Materano. La particella effettivamente pignorata quindi dovrebbe essere la p.lla 20, ma intesa come quella successiva al suddetto frazionamento (e quindi con esclusione della particella 94, espropriata), quindi quella di estensione pari a ha 3.33.90 e non quella precedente pari ad ha 3.36.20, come invece riportato nell'atto di pignoramento. In sintesi: - Identificazione da pignoramento: Foglio 42, p.lla 20 - Seminativo di 4^ cl., di ha 3.36.20; - Identificazione effettiva alla data del pignoramento: Foglio 42, P.lla 20 - Uliveto classe 2 superficie ha 3.33.90. In aggiunta si fa presente che la p.lla 20 (per ha 3.33.90), successivamente alla data del pignoramento, è stata in seguito soppressa generando le attuali p.lle 260 e 261 sub 1, sempre del Foglio 42 (Tipo Mappale del 10.01.2011 protocollo n. MT0293129 in atti dal 10.01.2011 presentato il 24.12.2010).

Conformita catastale: Si dichiara la conformita catastale.

Conformita edilizia: ALTRO. In occasione dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci (eseguito in data 25.11.2021) lo scrivente ha appurato l'assenza d qualsivoglia titolo edilizio inerente gli immobili in esame. Si rimanda a quanto già descritto ed argomentato nella sezione "conformità urbanistica".

Conformita urbanistica: ALTRO.

CORPO: B - SUOLO AGRICOLO

Dati catastali: 1.

Proprietà per 7/9 in regime , sezione censuaria Pisticci, foglio 42, particella 260, qualità AA - Seminativo; AB - Uliveto; AC - Agrumeto., classe Sem: U; Uliv.: 2; Agrum.: 2., superficie catastale 31412 mq, reddito dominicale: € 206,23, reddito agrario: € 132,01

Quota e tipologia del diritto:

- 2/9 di - Piena proprietà
- 7/9 di Piena proprietà

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Nell'atto di pignoramento (ricomprendente oltre la particella 20 anche la particella 13, successivamente estromessa dal procedimento nel 2019 per poi essere nuovamente pignorata, con i corretti identificativi catastali, nel 2021) sono indicate le seguenti quote di possesso: (2/9), (2/9), (2/9), (3/9). Successivamente al pignoramento la p.lla 20 (oltre ad altri beni) è stata oggetto di compravendita con atto a rogito del Notaio Francesco Carretta Rep. n. 38.181 Racc. n. 17.196 del 09.09.2009 a favore di , mentre non figura, tra i soggetti contro, , in effetti comproprietario per 2/9. Si specifica che, ad ogni modo, anche quest'ultimo risulta soggetto esecutato.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Oggetto di pignoramento risulta essere la particella 20 per una estensione di ha 3.36.20 la quale, tuttavia, già dal 1989 risultava essere stata oggetto di frazionamento (Frazionamento del 22/09/1989 in atti dal 28/03/1991 Dott.. Coretti R. n. 279.3/1989) per il quale si generava una nuova particella, che manteneva la stessa numerazione (n. 20) e avente estensione apri a ha 3.33.90 e la particella n. 94 di are 2 e centiare 30. Quest'ultima risulta intestata al Demanio Regionale di Basilicata a seguito di Decreto di Occupazione Permanente n. 3975 del 29.05.1991 del Presidente del Consorzio dei Comuni non Montani del Materano. La particella effettivamente pignorata quindi dovrebbe essere la p.lla 20, ma intesa come quella successiva al suddetto frazionamento (e quindi con esclusione della particella 94, espropriata), quindi quella di estensione pari a ha 3.33.90 e non quella precedente pari ad ha 3.36.20, come invece riportato nell'atto di pignoramento. In sintesi: - Identificazione da pignoramento: Foglio 42, p.lla 20 - Seminativo di 4^ cl., di ha 3.36.20; - Identificazione effettiva alla data del pignoramento: Foglio 42, P.lla 20 - Uliveto classe 2 superficie ha 3.33.90. In aggiunta si fa presente che la p.lla 20 (per ha 3.33.90), successivamente alla data del pignoramento, è stata in seguito soppressa generando le attuali p.lle 260 e 261 sub 1, sempre del Foglio 42 (Tipo Mappale del 10.01.2011 protocollo n. MT0293129 in atti dal 10.01.2011 presentato il 24.12.2010).

Conformita catastale: ALTRO. Si attesta la conformità catastale del bene, a meno della errata indicazione delle qualità di coltura presenti.

Conformita edilizia: Si dichiara la conformita edilizia.

Conformita urbanistica: Si dichiara la conformita urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **15/01/1977** . In forza di ..

Titolare/Proprietario: 1.

. dal 15/01/1977 al 09/09/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 15/01/1977, ai nn. ; registrato a Pisticci, in data 13/07/1977, ai nn. 113/176; trascritto a Pisticci, in data 08/11/1977, ai nn. 6587/29720.
Note: Risulta trascritta in data 29.10.2021 ai nn. 9484/7748 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Vitelli Achille del 05.02.1982 rep. n. 72956.

Titolare/Proprietario: 1. (7/9 i
); 2. (2/9). dal 09/09/2009 ad oggi (attuale/i

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carretta Francesco, in data 09/09/2009, ai nn. 38181/17196; registrato a Melfi, in data 10/09/2009, ai nn. 2648/1/T; trascritto a Matera, in data 15/09/2009, ai nn. 7429/7430/5717/5718.
Note: Si evidenzia che tra i venditori non compare (esecutato nella procedura in oggetto) il quale, al momento del rogito, era comproprietario (per 2/9) della p.lla 20 così come da visura storica.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **15/01/1977** . In forza di ..

Titolare/Proprietario: 1. (2/9); 2. (2/9); 3. (2/9); 4. (3/9). dal 15/01/1977 al 09/09/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 15/01/1977, ai nn. ; registrato a Pisticci, in data 13/07/1977, ai nn. 113/176; trascritto a Pisticci, in data 08/11/1977, ai nn. 6587/29720.
Note: Risulta trascritta in data 29.10.2021 ai nn. 9484/7748 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Vitelli Achille del 05.02.1982 rep. n. 72956.

Titolare/Proprietario: 1. 7/9 i 2. (2/9). dal 09/09/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carretta Francesco, in data 09/09/2009, ai nn. 38181/17196; registrato a Melfi, in data 10/09/2009, ai nn. 2648/1/T; trascritto a Matera, in data 15/09/2009, ai nn. 7429/7430/5717/5718.
Note: Si evidenzia che tra i venditori non compare esecutato nella procedura in oggetto) il quale, al momento del rogito, era comproprietario (per 2/9) della p.lla 20 così come da visura storica.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Suolo agricolo

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rimanda a quanto già descritto ed argomentato nella sezione "conformità urbanistica".

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In occasione dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci (eseguito in data 25.11.2021) lo scrivente ha appurato l'assenza d qualsivoglia titolo edilizio inerente gli immobili in esame. Si rimanda a quanto già descritto ed argomentato nella sezione "conformità urbanistica".

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

Suolo agricolo

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Suolo agricolo

Conformità urbanistica:

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	zona E2 - Uso Agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 - Zona E2. Aree destinate ad uso agricolo; Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti e impianti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici. Nessuna costruzione potrà essere concessa su fondi agricoli di superficie inferiore ad 1 ettaro ad eccezione di piccoli locali per ricovero di attrezzi agricoli della superficie coperta massima di 20,00 mq e dell'altezza di max ml 3,00 e comunque nel rispetto del rapporto di cui al comma successivo. Per quanto riguarda i manufatti e gli impianti destinati alle lavorazioni e commercializzazioni connesse alle attività agricole questi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: a. superficie coperta non superiore a 1/60 della superficie disponibile, comprendente anche quella delle abitazioni di cui al comma seguente; b. altezza massima di ml 5,00 con esclusione di silos, camini e altri corpi tecnici; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; Per quanto riguarda i manufatti ad uso abitativo, questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: a. indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0.03 mc/mq di area disponibile, secondo quanto disposto al punto 4) dell'art. 7 del D.M. 1444/68; b. altezza massima non superiore a ml 6,50; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; L'area ricade infine in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

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 manufatti ad uso abitativo ma strettamente connessi alla conduzione dei fondi rustici.
Rapporto di copertura:	1/60
Altezza massima ammessa:	m 3,00 per i piccoli manufatti per ricovero attrezzi; m 5,00 per i manufatti e impianti destinati alle attività agricole; m 6,50 per i manufatti destinati ad abitazione.
Volume massimo ammesso:	Nei limiti degli indici fondiari di zona.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Vedi note di seguito.
Altro:	In relazione alla capacità edificatoria si rileva quanto segue. La sola particella 261 in esame ha una superficie pari a mq 1.978, la quale consente, in base a quanto previsto dal P.R.G., la sola realizzazione di piccoli locali per ricovero di attrezzi agricoli della superficie coperta massima di 20 mq e altezza massima pari a m 3. Considerando invece l'intero lotto, e quindi anche la superficie della p.lla 260, si raggiungerebbe una superficie pari a mq 33.390, ben maggiore del valore minimo di un ettaro previsto per poter avere capacità edificatorie maggiori, come riportato nella sezione precedente e nel C.D.U. allegato. Si può quindi concludere che il lotto, nella sua totalità, possieda una residua capacità edificatoria, fermo restando che la stessa può essere attuata esclusivamente in maniera funzionale allo svolgimento della conduzione del fondo e dell'attività agricola. Resta infine inteso che l'effettiva potenzialità edificatoria può essere accertata solo a seguito di un opportuno iter progettuale e di analisi approfondita del regime urbanistico e vincolistico di zona.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In linea generale lo stato del bene può ritenersi compatibile e rispettoso delle prescrizioni urbanistiche previste per la zona, essendo in effetti un fondo agricolo su cui insistono fabbricati funzionali alla conduzione dello stesso.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente, in data 25.11.2021, ha eseguito apposito accesso agli atti amministrativi presso l''ufficio tecnico del Comune di Pisticci, al fine di visionare ed estrarre copia della documentazione tecnico-amministrativa sulla base della quale espletare le dovute verifiche di conformità dei beni. In tale sede, tuttavia, nessuna documentazione risultava presente in merito al fabbricato in oggetto (titoli abilitativi, giustificativi, etc.). L''assenza di tali titoli potrebbe tuttavia essere giustificata dall''epoca di realizzazione del fabbricato, la quale dovrebbe essere antecedente al 01.09.1967, ovvero alla data di entrata in vigore della c.d. Legge Ponte prima della quale nessun titolo edilizio, al di fuori dei centri abitati, era richiesto ai fini dell''edificazione. Al fine di avere certezza di tale condizione, lo scrivente ha quindi provveduto a fare richiesta all''Istituto Geografico Militare delle foto aeree di epoca più prossima possibile al 1967. L'I.G.M. ha quindi fornito ufficiale riscontro inviando le foto aeree relative a due voli: quello del 1954 e quello del 1972. Nella prima fotografia il fabbricato non risulterebbe rappresentato, mentre in quella del 1972 lo è. Alla luce di questo, l'unica deduzione possibile è che il fabbricato sia stato realizzato nell'arco temporale compreso tra tali date (1954-1972). In definitiva non risulta possibile asserire con assoluta certezza, ai sensi dell''art 9-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., la legittimità del fabbricato, la quale può essere esclusivamente presunta in virtù dell'elevata probabilità che esso sia stato realizzato in data precedente al 1967. Si precisa che, a seguito di successivo accesso agli atti in data 07.06.2022, lo scrivente ha preso visione, tra gli altri documenti, di un progetto di ristrutturazione di fabbricati da adibire a fattoria didattica ed agriturismo. Questo progetto, risalente al 2012 e presentato nell'ambito dei Progetti Integrati di Filiera (PIF) oggetto di finanziamento regionale ai sensi del PSR 2007/2013, prevedeva, tra le altre lavorazioni, anche la ristrutturazione del fabbricato in oggetto (identificato come "fabbricato B"), al fine di realizzare n. 9 camere per la ricettività agrituristica. In tale progetto il fabbricato viene descritto come la parte residuale di una vecchia masseria padronale risalente ai primi del '900. Lo stato di fatto rappresentato negli elaborati grafici di tale progetto coincide con quanto effettivamente riscontrato in loco dallo scrivente. Va rilevato, tuttavia, che sulla base di tale progetto non risulta essere mai stata rilasciata alcuna concessione edilizia o permesso di costruire. L'unico provvedimento rilasciato, infatti, risulta essere l'autorizzazione paesaggistica n. 25185 del 14.11.2012, ma a questo atto non è seguito alcun provvedimento autorizzativo di natura urbanistica. In relazione al fabbricato in oggetto infatti, congruentemente con tale carenza di documentazione abilitativa, si rileva che gli interventi descritti nel suddetto progetto non risultano essere mai stati realizzati.

Note: Art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.: *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

Informazioni in merito alla conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: L'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Nello specifico risulta area di notevole interesse pubblico (ex art. 136), nonché area tutelata per legge (ex art. 142), in quanto zona di interesse archeologico proposta dal P.P.R., con procedimento in corso.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Suolo agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	zona E2 - Uso Agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 - Zona E2. Aree destinate ad uso agricolo; Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti e impianti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici. Nessuna costruzione potrà essere concessa su fondi agricoli di superficie inferiore ad 1 ettaro ad eccezione di piccoli locali per ricovero di attrezzi agricoli della superficie coperta massima di 20,00 mq e dell'altezza di max ml 3,00 e comunque nel rispetto del rapporto di cui al comma successivo. Per quanto riguarda i manufatti e gli impianti destinati alle lavorazioni e commercializzazioni connesse alle attività agricole questi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: a. superficie coperta non superiore a 1/60 della superficie disponibile, comprendente anche quella delle abitazioni di cui al comma seguente; b. altezza massima di ml 5,00 con esclusione di silos, camini e altri corpi tecnici; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; Per quanto riguarda i manufatti ad uso abitativo, questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: a. indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0.03 mc/mq di area disponibile, secondo quanto disposto al punto 4) dell'art. 7 del D.M. 1444/68; b. altezza massima non superiore a ml 6,50; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; L'area ricade infine in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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 manufatti ad uso abitativo ma strettamente connessi alla conduzione dei fondi rustici.
Rapporto di copertura:	1/60

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Altezza massima ammessa:	m 3,00 per i piccoli manufatti per ricovero attrezzi; m 5,00 per i manufatti e impianti destinati alle attività agricole; m 6,50 per i manufatti destinati ad abitazione.
Volume massimo ammesso:	Nei limiti degli indici fondiari di zona.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Vedi note di seguito.
Altro:	In relazione alla capacità edificatoria si rileva quanto segue. Considerando l'intero lotto, e quindi anche la superficie della p.lla 261, si raggiungerebbe una superficie pari a mq 33.390, ben maggiore del valore minimo di un ettaro previsto per poter avere capacità edificatorie maggiori, come riportato nella sezione precedente e nel C.D.U. allegato. Si può quindi concludere che il lotto, nella sua totalità, possieda una discreta residua capacità edificatoria, fermo restando che la stessa può essere attuata esclusivamente in maniera funzionale allo svolgimento della conduzione del fondo e dell'attività agricola. Resta infine inteso che l'effettiva potenzialità edificatoria può essere accertata solo a seguito di un opportuno iter progettuale e di analisi approfondita del regime urbanistico e vincolistico di zona.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: L'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Nello specifico risulta area di notevole interesse pubblico (ex art. 136), nonché area tutelata per legge (ex art. 142), in quanto zona di interesse archeologico proposta dal P.P.R., con procedimento in corso.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Suolo agricolo

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

Identificativo corpo: A - Fabbricato rurale
Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Pisticci (MT),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si specifica che il corpo in questione (fabbricati agricoli) risulta occupato dal debitore con specifico riferimento alla corte esterna (terreno pertinenziale ai fabbricati), in quanto gli immobili sono effettivamente non utilizzati e non utilizzabili (la vasca irrigua risulta non funzionante e il fabbricato ad uso deposito e inagibile ed in pessime condizioni). Si specifica inoltre che lo scrivente ha provveduto, in data 25.10.2021, a richiedere all'A.d.E. la presenza, sugli immobili in oggetto, di eventuali contratti di locazione, comodato, affitto o quant'altro, ricevendo dall'Ente risposta negativa in data 04.11.2021.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Identificativo corpo: B - Suolo agricolo
agricolo sito in Pisticci (MT),
Occupato da (soggetto terzo), con contratto di locazione stipulato in data 10/05/2016 registrato per l'importo di euro 30.000,00 con cadenza annuale.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione prevede una superficie condotta pari ad ha 20.77.53 per un canone annuo di € 30.000. Ciò corrisponde ad un canone annuo unitario pari a 1.444 €/ha, da ritenersi sicuramente congruo (si consideri che il canone medio unitario nazionale è pari ad 837 €/ha). Si precisa che tale calcolo approssimato è stato eseguito senza tenere in conto il fatto che il canone annuo pattuito ricomprende anche i diritti di aiuto AGEA per il quinquennio 2015-2020. Tale condizione, tuttavia, influisce in maniera poco significativa sul valore unitario stimato.
Registrato a Matera il 27/06/2016 ai nn. 916.
Tipologia contratto: 12 anni con rinnovo, scadenza 09/05/2028.

Note: Lo scrivente ha provveduto, in data 25.10.2021, a richiedere all'Agenzia delle Entrate la presenza, sull'immobile in oggetto, di eventuali contratti registrati di locazione, comodato, affitto o quant'altro, ricevendo dall'Ente risposta negativa in data 04.11.2021. A seguito di successiva richiesta del 19.04.2022, tuttavia, l'A.d.E. forniva nuovo riscontro comunicando l'esistenza (probabilmente sfuggita nel precedente controllo) di un contratto di Affitto Terreno Agricolo con Titoli stipulato in data 10.05.2016 tra l'esecutata e proprietaria e l'affittuaria
Oggetto del contratto di locazione risultano essere i terreni di cui al Foglio 42, Particelle 145, 146, 260, per un totale di ettari 20.77.53 oltre ai diritti di aiuto AGEA assegnati per il periodo 2015-2020. La durata della locazione è fissata dal 10.05.2016 al 09.05.2028 per un canone annuo di € 30.000,00 da corrispondere in unica rata annuale. Per quanto concerne lo specifico bene in oggetto (p.lla 260) si precisa che questo è stato pignorato nel 2009, pertanto la data del pignoramento è precedente alla data di registrazione del suddetto contratto di locazione (27.06.2016) che, pertanto, deve ritenersi inopponibile.

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
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 15/01/2009 ai nn. 26-2009 iscritto/trascritto a MATERA in data 13/02/2009 ai nn. 1401/1147;
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

- Pignoramento a favore di
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MATERA in data 15/01/2009 ai nn. 26-2009 iscritto/trascritto a MATERA in data 13/02/2009 ai nn. 1401/1147;
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Suolo agricolo

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: DECRETO DI OCCUPAZIONE PERMANENTE; A rogito di Presidente del Consorzio dei Comuni Montani del Materano in data 25/05/1991 ai nn. ; Registrato a MATERA in data 04/06/1991 ai nn. 1149; DECRETO DI OCCUPAZIONE PERMANENTE a carico della p.lla 20 fg di mappa 42 .Superficie occupata mq 272..
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

- Descrizione onere: COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA; A rogito di REGIONE BASILICATA DIRIGENTE DIPARTIMENTO in data 19/03/2002 ai nn. 170; Iscritto/trascritto a MATERA in data 27/11/2003 ai nn. 12139/9781; Servitù su terreno per opera irrigua del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto (servitù di acquedotto) a favore del Demanio della Regione Basilicata. Su p.lla 20 per 2 are e 76 centiare e su p.lla 13 per 16 are e 32 centiare..
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'; A rogito di CARRETTA FRANCESCO in data 09/09/2009 ai nn. 38181/17196; Iscritto/trascritto a MATERA in data 15/09/2009 ai nn. 7430/5718; La costituzione di un compendio unico comporta l'obbligo di indivisibilità del fondo per almeno 10 anni, a fronte di importanti agevolazioni di tipo fiscale. Essendo tale vincolo attivo dal 2009, l'obbligo di indivisibilità avrebbe dovuto essere efficace sino all'anno 2019, sebbene tale tipo di agevolazioni fiscali siano state abrogate nel 2014. Il fondo ex p.lla 20, tuttavia, risulta essere stato frazionato nelle attuali p.lle 260 e 261 in data 24.12.2010..
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

- Descrizione onere: DECRETO DI OCCUPAZIONE PERMANENTE; A rogito di Presidente del Consorzio dei Comuni Montani del Materano in data 25/05/1991 ai nn. ; Registrato a MATERA in data 04/06/1991 ai nn. 1149; DECRETO DI OCCUPAZIONE PERMANENTE a carico della p.lla 20 fg di mappa 42 .Superficie occupata mq 272..
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Suolo agricolo

- Descrizione onere: COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA; A rogito di REGIONE BASILICATA DIRIGENTE DIPARTIMENTO in data 19/03/2002 ai nn. 170; Iscritto/trascritto a MATERA in data 27/11/2003 ai nn. 12139/9781; Servitù su terreno per opera irrigua del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto (servitù di acquedotto) a favore . Su p.lla 20 per 2 are e 76 centiare e su p.lla 13 per 16 are e 32 centiare..
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Suolo agricolo

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'; A rogito di in data 09/09/2009 ai nn. 38181/17196; Iscritto/trascritto a MATERA in data 15/09/2009 ai nn. 7430/5718; La costituzione di un compendio unico comporta l'obbligo di indivisibilità del fondo per almeno 10 anni, a fronte di importanti agevolazioni di tipo fiscale. Essendo tale vincolo attivo dal 2009, l'obbligo di indivisibilità avrebbe dovuto essere efficace sino all'anno 2019, sebbene tale tipo di agevolazioni fiscali siano state abrogate nel 2014. Il fondo ex p.lla 20, tuttavia, risulta essere stato frazionato nelle attuali p.lle 260 e 261 in data 24.12.2010..
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Suolo agricolo

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

Iscrizioni:

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 04/06/1985 ai nn. 3354/213
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di

Derivante da: CONTRATTO CONDIZIONATO DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: L. 150.000.000 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 12/07/1991 ai nn. 4875/396 ; Note: Ipoteca Annotata con "DOMANDA DI ANNOTAMENTO DI CONSEGNA DI SOMMA E DETERMINAZIONE DEL TASSO R.P. 431 - R.G. 5871 del 17 agosto 1992"
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di

Derivante da: Rinnovazione alla n. 4875/396; Importo ipoteca: € 154937,07; Importo capitale: € 77468,53 ; A rogito di Notaio Nicola GRASSANO in data 04/07/2011 ai nn. 1318; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2011 ai nn. 5712/859 ; Note: Ipoteca in rinnovazione alla nn. 4875/396 del 12.07.1991.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di

; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 04/06/1985 ai nn. 3354/213
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Suolo agricolo

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di

Derivante da: CONTRATTO CONDIZIONATO DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: L. 150.000.000 ; Iscritto/trascritto a MATERA in data 12/07/1991 ai nn. 4875/396 ; Note: Ipoteca Annotata con "DOMANDA DI ANNOTAMENTO DI CONSEGNA DI SOMMA E DETERMINAZIONE DEL TASSO R.P. 431 - R.G. 5871 del 17 agosto 1992"
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Suolo agricolo

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di

; Derivante da: Rinnovazione alla n. 4875/396; Importo ipoteca: € 154937,07; Importo capitale: € 77468,53 ; A rogito di Notaio Nicola GRASSANO in data 04/07/2011 ai nn. 1318; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2011 ai nn. 5712/859 ; Note: Ipoteca in rinnovazione alla nn. 4875/396 del 12.07.1991.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Suolo agricolo

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 13/08/2021 ai nn. 1102 iscritto/trascritto a Matera in data 02/09/2021 ai nn. 7628/6231;
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fabbricato rurale

- Pignoramento a favore di ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 13/08/2021 ai nn. 1102 iscritto/trascritto a

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Matera in data 02/09/2021 ai nn. 7628/6231;
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Suolo agricolo

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

Identificativo corpo: A - Fabbricato rurale
sito in Pisticci (MT),
No.

Identificativo corpo: B - Suolo agricolo
agricolo sito in Pisticci (MT),
No.

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

Identificativo corpo: A - Fabbricato rurale
sito in Pisticci (MT),
No.

Identificativo corpo: B - Suolo agricolo
agricolo sito in Pisticci (MT),
Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto ed all'attuale Consorzio di Bonifica della Basilicata la presenza di eventuali posizioni debitorie nei loro confronti, inerenti contributi consortili non corrisposti. Il primo ha dato riscontro in data 19.01.2022, comunicando che per la particella n. 260, a tutto l'anno 2017, risultano debiti per € 662,43. Il Consorzio di Bonifica della Basilicata (che dal 2018 ha accorpato il precedente) ha dato invece riscontro in data 26.01.2022, rilevando che, per la stessa particella, risultano inscritti a ruolo contributi consortili riferiti alle annualità dal 2018 al 2021 per € 2.482,93, di cui € 2.226,95 ancora non corrisposti. Si specifica che il Consorzio di Bradano e Metaponto ha precisato che i debiti contributivi seguono l'immobile e, pertanto, gli stessi potranno essere richiesti ai nuovi futuri proprietari. In merito a tale ultimo aspetto, e quindi alla effettiva trasferibilità del debito all'aggiudicatario, si rimanda alle valutazioni del Giudice dell'Esecuzione o del Delegato alla Vendita.

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

Identificativo corpo: A - Fabbricato rurale

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

sito in Pisticci (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N/A
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N/A
Avvertenze ulteriori: No.

Identificativo corpo: B - Suolo agricolo
agricolo sito in Pisticci (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N/A
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N/A.
Avvertenze ulteriori: No.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Fabbricato rurale - Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Con tale criterio la superficie commerciale determinata risulta pari a mq 327,00.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	sup lorda di pavimento	327,00	1,00	327,00
		327,00		**327,00**

Accessori

A - Fabbricato rurale 1. Vasca irrigua	Sviluppa una superficie complessiva di 100 mq circa mq Valore a corpo: **€ 0** Note: Tale manufatto non possiede alcuna autonomia reddituale e, pertanto, va posto in relazione al bene principale.

Identificativo corpo: B - Suolo agricolo - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Nel caso di suoli agricoli la consistenza è determinata dalla superficie catastale, espressa in ettari e desunta dagli atti catastali, i quali sono stati verificati attraverso rilievo in loco e attraverso i dati del portale RSDI. La superficie cartografica risulta pari a 30.400 mq mentre la superficie censuaria risulta pari a 31.412 mq. Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti. Si riporta altresì che la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aereo-fotogrammetriche permette di individuare con buona chiarezza i confini del terreno costituente il lotto di vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie agricola	sup reale netta	31.412,00	1,00	31.412,00
		31.412,00		**31.412,00**

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

PER IL TERRENO.

Per la determinazione del valore è stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. Tale metodologia è basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo un criterio monoparametrico di confronto, costituito dalla superficie. In sintesi il metodo consente di risalire alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la determinazione di un valore unitario (per unità di superficie) che viene moltiplicato per la consistenza (superficie) dell'immobile. Tale valore unitario deriva appunto dall'individuazione di un valore medio desunto da indagini effettuate nello stesso segmento di mercato, il quale viene quindi corretto ed adeguato in base agli effettivi caratteri estrinseci (fattori topografici, geologici, climatici, idrologici, demografici, agrari e vincolistici dell'area) ed intrinseci (fattori posizionali, dimensionali, morfologici, colturali, fisico-chimici del bene specifico). Nel caso di specifico interesse, date la caratteristiche dell'immobile e soprattutto del segmento di mercato indagato, che non consentono una approfondita, dettagliata ed esaustiva analisi di un campione significativo di comparabili, lo scrivente ha ritenuto di fare affidamento sulle proprie conoscenze dirette del mercato in esame, avvalorate da indagini effettuate presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici di settore, nonché con l'ausilio di fonti di tipo indiretto.

PER L'AREA EDIFICATA

Per tale bene si è adottato un approccio estimativo basato sulla determinazione del costo di ricostruzione deprezzato, determinato attraverso una propedeutica valutazione del valore dell'area edificata (intesa come differenza tra valore dell'area e costo di demolizione del fabbricato esistente) ed una successiva stima del costo di ricostruzione del fabbricato, deprezzato in considerazione del suo effettivo stato di manutenzione e del suo livello di deperimento.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Osservatorio Valori Agricoli EXEO.;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Terreno agricolo: 3,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: I valori adottati sono stati assunti considerando il mercato immobiliare nella zona in esame per fondi della stessa tipologia, assumendo informazioni presso: agenzie immobiliari esercitanti la loro attività nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima; presso tecnici e conoscitori dei dati ricercati, nonché da una conoscenza diretta del mercato immobiliare locale.

8.3 Valutazione corpi:

A - Fabbricato rurale. Fabbricati per attivita` agricole [D10] con annesso Vasca irrigua

Altro Metodo di Valorizzazione.

Il criterio di stima adottato si basa sulla combinazione del metodo del confronto di mercato (per la

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

stima del bene terreno) e del metodo del cost approach, nello specifico del costo di ricostruzione deprezzato (per la stima del fabbricato). Per la stima del terreno, rimandando a quanto argomentato a proposito della stima del secondo bene costituente il lotto, si è adottato un valore pari a 3,0 €/mq. Considerata la superficie del bene, pari a mq 1.978, si è ottenuto quindi un valore pari ad € 5.934,00. Il valore dell'area edificata risulterà dalla differenza tra questo valore ed il costo di demolizione del fabbricato. Quest'ultimo è stato dallo scrivente quantificato (previo opportuno calcolo analitico) in € 17.250,00. Si ottiene in definitiva un valore dell'area edificata pari a 5.934,00 - 17.250,00 = - € 11.316,00. Il costo di costruzione del fabbricato è stato anch'esso determinato per via analitica con l'ausilio del Prezzario Regionale Basilicata Ed. 2022, ottenendo un costo pari ad € 173.250,00. Tale valore è stato quindi corretto per tenere conto dello stato effettivo di vetustà, obsolescenza e manutenzione del bene, che risulta estremamente penalizzante, rendendo congrua l'applicazione di un coefficiente correttivo pari a 0.25 (determinato considerando un deprezzamento di tipo lineare). L'importo corretto è quindi determinato in € 173.250,00*0.25 = € 43.312,50. Si ottiene quindi in definitiva un valore complessivo per il bene in oggetto pari a € 43.312,50 + (- € 11.316,00) = € 31.996,50.
I fondi rustici sono in generale da inquadrare in maniera unitaria, sebbene composti da un elemento principale, che è il terreno, e da una serie di beni accessori, come i fabbricati, questi ultimi inquadrati in un rapporto civilistico di natura pertinenziale. Nella valutazione di fondi rustici, in linea generale, non si procede alla suddivisione dei singoli beni che lo compongono, evitando quindi di effettuare la stima disgiunta dei fabbricati necessari alla conduzione. A tale regola si può venire meno in alcuni casi, quali: a - fabbricati eccedenti l'ordinarietà; b - fabbricati con alti livelli di fungibilità per utilizzi diversi da quello agricolo; c - agevole divisione del fabbricato dal resto del fondo agricolo, con possibilità di accesso indipendente; d - forte domanda in zona per fabbricati analoghi; f - altri motivi specifici. Nel caso specifico nessuna delle precedenti condizioni risulta valida, pertanto lo scrivente ritiene opportuno valutare il bene fabbricato nella sua unitarietà con il bene terreno, e ciò tanto più perché trattasi di unità funzionali all'attività produttiva agricola e non alla destinazione abitativa. Tali tipologie infatti (stalle, magazzini, cantine, depositi) non vanno mai valutati disgiuntamente dal fondo cui sono complementari. In particolare l'incidenza del fabbricato rurale sul valore complessivo sarà determinata, come aggiunta al valore di mercato del solo terreno, tenendo presente l'aspetto del valore di riproduzione del bene (nella fattispecie costo di ricostruzione) ed operando opportune decurtazioni sul costo di ricostruzione a nuovo per tenere conto della vetustà del manufatto in esame.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Superficie principale	327,00	€ 98,00	€ 32.046,00
Valore corpo			€ 31.996,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.996,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.996,00

B - Suolo agricolo. agricolo
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.236,00.
Per la determinazione del valore è stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. Tale metodologia è basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo un criterio monoparametrico di confronto, costituito dalla superficie. In sintesi il metodo consente di risalire alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la determinazione di un valore unitario (per unità di superficie) che viene moltiplicato per la consistenza (superficie) dell'immobile. Tale valore unitario deriva appunto dall'individuazione di un valore medio desunto da indagini effettuate nello stesso segmento di mercato, il quale viene quindi corretto ed adeguato in base agli effettivi caratteri estrinseci (fattori topografici, geologici, climatici, idrologici, demografici, agrari e vincolistici dell'area) ed intrinseci (fattori posizionali, dimensionali, morfologici, colturali, fisico-chimici del bene specifico).

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Nel caso di specifico interesse, date la caratteristiche dell'immobile e soprattutto del segmento di mercato indagato, che non consentono una approfondita, dettagliata ed esaustiva analisi di un campione significativo di comparabili, lo scrivente ha ritenuto di fare affidamento sulle proprie conoscenze dirette del mercato in esame, avvalorate da indagini effettuate presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici di settore, nonché con l'ausilio di fonti di tipo indiretto.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Superficie agricola	31.412,00	€ 3,00	€ 94.236,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 94.236,00
Valore corpo	€ 94.236,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 94.236,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.236,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Fabbricato rurale	Fabbricati per attivita` agricole [D10] con annesso Vasca irrigua	327,00	€ 31.996,00	€ 31.996,00
B - Suolo agricolo	agricolo	31.412,00	€ 94.236,00	€ 94.236,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 400,00

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: **€ 125.832,00**

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

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

Identificativo corpo: A - Fabbricato rurale.
Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: B - Suolo agricolo.
agricolo sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto in data 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Lotto: 002 - Lotto Unico - Fondo rustico Loc. La Petrulla

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
In data 22.07.2009 è stata depositata nel fascicolo procedurale la certificazione ipocatastale prodotta dalla Tale certificazione copre il ventennio precedente alla data del pignoramento. Ad integrazione del periodo che va dal pignoramento all'attualità, lo scrivente ha provveduto ad integrare tale documentazione con apposita ispezione ipotecaria. A seguito di riunione del procedimento n. 7/2009 con il procedimento n. 65/2021 è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del 25.10.2021 e successiva Certificazione Integrativa del 03.11.2021, entrambe a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA).
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si
La ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni a carico degli immobili è stata desunta dalla certificazione ipocatastale depositata nel fascicolo procedurale e prodotta dalla in data 22.07.2009. Tale certificazione copre il ventennio precedente alla data del pignoramento. Ad integrazione del periodo che va dal pignoramento all'attualità, lo scrivente ha provveduto ad integrare tale documentazione con apposita ispezione ipotecaria. A seguito di riunione del procedimento n. 7/2009 con il procedimento n. 65/2021 è stata prodotta Certificazione Notarile sostitutiva del 25.10.2021 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), nella quale veniva evidenziata la mancata accettazione dell'eredità. Con successiva Certificazione Integrativa del 03.11.2021, veniva corretta tale asserzione, allegando nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

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

Identificativo corpo: A - Annesso agricolo diruto.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Data Matrimonio Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Data Matrimonio: Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Note: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: 1. Diritto di:
Proprietà per 7/9 i ; 2.
- Diritto di: Proprietà per 2/9, foglio 42, particella 147, subalterno 5, indirizzo C.da San Teodoro SNC, piano T, comune Pisticci, categoria D/10, rendita € 312,00
Derivante da: Atto del 09/09/2009 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 38181 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5717.1/2009 Reparto PI di MATERA in atti dal 15/09/2009.
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno.
Confini: Il fabbricato è un unico corpo di fabbrica insistente all'interno della particella 147, la quale è composta oltre che dal sub 5 in oggetto, anche dal sub 6 (fabbricato residenziale), dal sub 7 (deposito agricolo) e dal sub 1 (corte esterna). L'immobile risulta pertanto libero su tutti i fronti e si sviluppa nella sua maggiore lunghezza in direzione Est-Ovest.
Note: Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13. Dal 14.09.1998 al 24.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146. Dal 24.11.1998 al 29.10.2010 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 4; Dal 29.10.2010 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 5.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261,

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84) e 146 (ha 4.73.36). Con Tipo Mappale del 24.11.1998 n. 1238.1 la p.lla 146 veniva a sua volta frazionata generando la p.lla 146 (ha 4.40.57) e la p.lla 147 (ha 0.32.79), quest'ultima passata al Catasto Fabbricati per l'accatastamento degli immobili subalterni 1, 2, 3 e 4 (vedi elaborato planimetrico del 17.11.98 e visure storiche). Questi ultimi subalterni sono stati successivamente variati rispettivamente nei subalterni 1, 2, 3 e 5 in data 29.10.2010 (vedi elaborato planimetrico del 29.10.2010 e visure storiche). Infine, in data 08.05.2012, tali subalterni sono nuovamente variati negli attuali 1, 6, 7 e 5 (vedi relativo elaborato planimetrico e visure storiche). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi:

- *Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13.*
- *Dal 14.09.1998 al 24.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146.*
- *Dal 24.11.1998 al 29.10.2010 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 4;*
- *Dal 29.10.2010 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 5.*

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto dello stato effettivo rilevato in loco con quello rappresentato negli atti catastali, lo scrivente ha potuto appurare la sostanziale conformità catastale del bene, il quale risulta correttamente accatastato e rappresentato, per dimensioni e sagoma. Per quanto riguarda invece la distribuzione interna dei vani il sottoscritto non può esprimersi con certezza a causa delle oggettive difficoltà riscontrate nell'accedere all'immobile, date le sue precarie condizioni statiche. Sono comunque emerse, tuttavia, alcune incongruenze nell'effettiva distribuzione dei vani e dei collegamenti interni ed in relazione ad una porta (non rappresentata).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Deposito agricolo.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento
Residenza attuale: V Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Note: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: 1. Diritto di: Proprietà per 7/9 2. Diritto di: Proprietà per 2/9, foglio 42, particella 147, subalterno 7, indirizzo C.da San Teodoro SNC, piano T, comune Pisticci, categoria D/10, rendita € 610
Derivante da: Atto del 09/09/2009 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 38181 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5717.1/2009 Reparto PI di MATERA in atti dal 15/09/2009.
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno
Confini: Il fabbricato insiste all'interno della particella 147, la quale è composta oltre che dal sub 7 in oggetto, anche dal sub 6 (fabbricato residenziale), dal sub 5 (annesso agricolo) e dal sub 1 (corte esterna). L'immobile risulta pertanto libero su tutti i fronti e non confina con alcun fabbricato.
Note: Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13. Dal 14.09.1998 al 24.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146. Dal 24.11.1998 al 29.10.2010 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 3; Dal 29.10.2010 al 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 3; Dal 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 7.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84) e 146 (ha 4.73.36). Con Tipo Mappale del 24.11.1998 n. 1238.1 la p.lla 146 veniva a sua volta frazionata generando la p.lla 146 (ha 4.40.57) e la p.lla 147 (ha 0.32.79), quest'ultima passata al Catasto Fabbricati per l'accatastamento degli immobili subalterni 1, 2, 3 e 4 (vedi elaborato planimetrico del 17.11.98 e visure storiche). Questi ultimi subalterni sono stati successivamente variati rispettivamente nei subalterni 1, 2, 3 e 5 in data 29.10.2010 (vedi elaborato planimetrico del 29.10.2010 e visure storiche). Infine, in data 08.05.2012, tali subalterni sono nuovamente variati negli attuali 1, 6, 7 e 5 (vedi relativo elaborato planimetrico e visure storiche). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi:

- *Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13.*
- *Dal 14.09.1998 al 24.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146.*
- *Dal 24.11.1998 al 29.10.2010 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 3;*
- *Dal 29.10.2010 al 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 3;*
- *Dal 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 7.*

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il confronto tra lo stato effettivo dei luoghi (direttamente rilevato dallo scrivente) e lo stato catastale, restituisce un quadro di sostanziale corrispondenza.

Si rilevano tuttavia le seguenti difformità:

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

1. Differenti altezze interne. In planimetria catastale, infatti, è riportata una altezza interna costante e pari a m 4,50, mentre lo scrivente ha rilevato nel vano deposito sulla destra una altezza pari a m 4,42, in quello centrale una altezza pari a m 4,04 ed infine nel vano di minori dimensioni posto sulla sinistra una altezza pari a m 4,20;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni. Il vano di minori dimensioni posto sulla parte sinistra del fabbricato (catastalmente un unico vano), risulta essere stato suddiviso internamente in tre diversi vani intercomunicanti, a mezzo della realizzazione di n. 2 partizioni interne (non a tutta altezza). Tali vani, inoltre, sono stati adibiti all'uso residenziale, essendo in effetti un soggiorno/cucina, una stanza da letto ed un bagno, seppure attualmente in condizioni estremamente degradate.

Per una migliore comprensione delle difformità rilevate si rimanda alla visione ed al confronto della planimetria catastale con la riproduzione grafica dello stato di fatto, presente negli allegati alla presente relazione.
Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di variazione catastale, da presentare a seguito della dovuta regolarizzazione urbanistica.
Descrizione delle opere da sanare: Differenti altezze interne; Diversa distribuzione degli spazi interni.
Tributi catastali: € 100,00
Spese tecniche per affidamento incarico a tecnico abilitato.: € 300,00
Oneri Totali: **€ 400,00**
Note: La rettifica catastale della effettiva distribuzione interna del suddetto vano, richiede una propedeutica regolarizzazione di natura urbanistica ed edilizia. In alternativa a tale soluzione risulta possibile valutare la demolizione delle partizioni interne realizzate, in modo da ripristinare lo stato originario, corrispondente a quello catastale. Si evidenzia, a tal proposito, che l'uso residenziale assegnato a tale vano (sebbene non all'attualità, dato lo stato di manutenzione e di degrado) risulta incompatibile con la destinazione d'uso effettiva del fabbricato (deposito agricolo).
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; *Note*: Lo stato catastale differisce da quello effettivo per una differente indicazione delle altezze interne e per una diversa distribuzione interna dei vani. Tale condizione richiede una procedura di regolarizzazione catastale a mezzo di apposita procedura DOCFA, da affidare a tecnico abilitato.

Identificativo corpo: C - Fabbricato residenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Note: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: 1. Diritto di: Proprietà per 7/9 2. Diritto di: Proprietà per 2/9, foglio 42, particella 147, subalterno 6, indirizzo C.da San Teodoro SNC, piano T-1, comune Pisticci, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 195 mq, rendita € 495,80
Derivante da: Atto del 09/09/2009 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n.38181 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5717.1/2009 Reparto PI di MATERA in atti dal 15/09/2009
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno, non essendovi parti comuni.
Confini: L'immobile è un fabbricato isolato completamente ricompreso nella maggiore estensione del sub 1 (corte) e, pertanto, risulta libero su tutti i fronti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84) e 146 (ha 4.73.36). Con Tipo Mappale del 24.11.1998 n. 1238.1 la p.lla 146 veniva a sua volta frazionata generando la p.lla 146 (ha 4.40.57) e la p.lla 147 (ha 0.32.79), quest'ultima passata al Catasto Fabbricati per l'accatastamento degli immobili subalterni 1, 2, 3 e 4 (vedi elaborato planimetrico del 17.11.98 e visure storiche). Questi ultimi subalterni sono stati successivamente variati rispettivamente nei subalterni 1, 2, 3 e 5 in data 29.10.2010 (vedi elaborato planimetrico del 29.10.2010 e visure storiche). Infine, in data 08.05.2012, tali subalterni sono nuovamente variati negli attuali 1, 6, 7 e 5 (vedi relativo elaborato planimetrico e visure storiche). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi:

- *Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13.*
- *Dal 14.09.1998 al 30.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146.*
- *Dal 30.11.1998 al 23.05.2001 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 2, con categoria A/2*
- *Dal 23.05.2001 al 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 2, con categoria A/2 e riconoscimento di ruralità;*
- *Dal 08.05.2012 al 27.03.2013 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 6, con categoria A/6 (var. dest. da abitazione civile a rurale);*
- *Dal 27.03.2013 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 6, con categoria A/2 e ruralità accertata.*

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra gli ultimi elaborati catastali in atti ed il rilievo dello stato effettivo dei luoghi, lo scrivente ha potuto rilevare svariate difformità di tipo catastale, che di seguito si riportano.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

1. Non risulta rappresentata la tettoia in c.a. esterna (portico), la quale sviluppa una superficie coperta di circa 47 mq;
2. Imprecisa rappresentazione grafica delle finestre. Nello specifico non risultano rappresentate le finestre del vano scala interno (sia a piano rialzato che a piano primo), una finestra del soggiorno e 2 portefinestre sempre del soggiorno;
3. Al piano primo non risulta rappresentato un vano (di circa 5 mq) ottenuto a seguito dell'ampliamento del bagno, chiudendo una porzione di balcone;
4. Non risulta rappresentato, negli atti catastali, l'intero piano sottotetto, il quale è intercomunicante con il sottostante appartamento e viene utilizzato come vano accessorio/deposito;
5. Non risulta rappresentata, infine, la piscina scoperta interrata (di dimensioni pari a m 6x12, ovvero 72 mq) né sulla planimetria dell'immobile (di cui dovrebbe essere pertinenza o accessorio), né sull'elaborato planimetrico.

Lo scrivente fa presente che le difformità rilevate risultano rilevanti ed influenti sulla classazione, consistenza e rendita dell'immobile e, pertanto, risulta necessario provvedere ad un intervento di regolarizzazione ed aggiornamento catastale. Per una migliore comprensione delle difformità rilevate si rimanda alla visione ed al confronto della planimetria catastale con la riproduzione grafica dello stato di fatto, presente negli allegati alla presente relazione.
Regolarizzabili mediante: Procedura catastale DOCFA/PREGEO, a seguito della regolarizzazione urbanistica.
Descrizione delle opere da sanare: Errata rappresentazione dei serramenti esterni; Mancata e/o errata rappresentazione di superfici coperte e volumi (sottotetto, tettoia, bagno) ed accessori (piscina esterna interrata).
Tributi catastali: € 100,00
Oneri tecnici per affidamento incarico a tecnico abilitato (importo presunto ed indicativo).: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.600,00**
Note: La regolarizzazione catastale dell'immobile richiede una propedeutica regolarizzazione di natura urbanistica ed edilizia, sulla base di quanto argomentato nella relativa sezione della presente.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; *Note*: Lo stato di fatto rilevato presenta numerose e rilevanti differenze rispetto a quanto rappresentato negli atti catastali ufficiali. Tali difformità hanno influenza sul classamento, sulla consistenza, superficie e sulla rendita dell'immobile, pertanto necessitano di un intervento di regolarizzazione, da affidare a tecnico abilitato. Lo scrivente infine fa presente che in visura catastale viene annotata la sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 6 comma 2 del D.M. 26/07/2012, sebbene l'immobile non risulti effettivamente residenza dell'esecutata. Quest'ultima, peraltro, non risulta condurre più il fondo agricolo direttamente, in quanto i terreni di cui l'abitazione dovrebbe essere a servizio, sono stati oggetto di contratto di locazione a terzi, dal quale l'abitazione stessa risulta esclusa.

Identificativo corpo: D - Tettoia metallica e piazzale.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
1/1 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Il bene in oggetto risulta privo di autonoma identificazione catastale e non risulta pertanto espressamente riportato negli atti di provenienza.

Identificato al catasto Fabbricati:
Note: I fabbricato non risulta essere stato accatastato ed insiste sulla p.lla 147 sub. 1.

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

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

bene è privo di autonoma identificazione catastale ed insiste sulla particella pignorata 147.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La struttura non risulta accatastata, sebbene le sue caratteristiche costruttive e dimensionali ne prevedano l'obbligo.
Regolarizzabili mediante: Procedura Pregeo di Tipo Mappale per accatastamento, da affidare a tecnico abilitato a seguito della regolarizzazione urbanistica.
Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento di tettoia metallica di non irrilevanti dimensioni.
Tributi catastali: € 100,00
Oneri tecnici per affidamento incarico a professionista abilitato: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.600,00**
Note: La procedura di regolarizzazione catastale andrà eseguita congiuntamente alle opportune operazioni di regolarizzazione urbanistica.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Il bene è privo di autonoma identificazione catastale ed insiste sulla particella pignorata 147.

Identificativo corpo: E - Suolo agricolo.

agricolo sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Note: . Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: 1. Diritto di:
Proprietà per 7/9 2.
Diritto di: Proprietà per 2/9 , sezione censuaria Pisticci, foglio 42, particella 145, qualità AA-Agrumeto; AB-Seminativo; AC-Incolto Prod., classe 2/2/U, superficie catastale 132284,

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

reddito dominicale: € 3764,91, reddito agrario: € 1292,22
Derivante da: Atto del 09/09/2009 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 38181 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5717.1/2009 Reparto PI di MATERA in atti dal 15/09/2009
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno.
Confini: Il terreno possiede i seguenti confini: - A Nord-Ovest confina con la particella 260, di stessa ditta ed appartenente al Lotto 1 del compendio pignorato; - Ad Ovest confina con la particella 27, suolo agricolo appartenente a terzi; - A Sud-Ovest confina con la particella 256, suolo agricolo con entrostanti fabbricati rurali, appartenente a terzi; - A Sud e Sud-Est confina con le particelle 147 e 146, entrambe appartenenti all'esecutata e rientranti nello stesso Lotto di vendita; - Ad Est confina con la particella 265, suolo agricolo di proprietà di terzi. Risulta ricompresa all'interno della particella in oggetto, la particella 87, intestata al Demanio dello Stato.
Note: La particella risulta divisa in 3 porzioni:
1. Porzione AA, Agrumeto di 126.982 mq Classe 2;
2. Porzione AB, Seminativo di 5.186 mq Classe 2;
3. Porzione AC, Incolto Prod. di 116 mq Classe U.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84, bene in oggetto) e 146 (ha 4.73.36). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi:

- *Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13.*
- *Dal 14.09.1998 all'attualità il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 145.*

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una incongruenza tra atti catastali e stato di fatto per quanto concerne la qualità colturale del suolo. In visura catastale, infatti, la particella risulta suddivisa in 3 porzioni:
1. Porzione AA, Agrumeto di 126.982 mq Classe 2;
2. Porzione AB, Seminativo di 5.186 mq Classe 2;
3. Porzione AC, Incolto Prod. di 116 mq Classe U.

Nello stato di fatto visionato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, tuttavia, risultano impiantate le seguenti colture:
1. Frutteto (percoche, nettarine, pesche) per circa 76.000 mq;
2. Agrumeto (arance e limoni) per circa 19.000 mq;
3. Frutteto (albicocche) sotto serra: n.2 serre per circa 1050 piante;
4. Uliveto (2 filari frangivento trasversali per circa 190 piante totali).

Regolarizzabili mediante: Variazione di Coltura tramite DOCTE (DOcumenti Catasto TErreni)
Descrizione delle opere da sanare: Occorre allineare la qualità effettiva dei terreni con gli atti catastali, a mezzo di pratica catastale per variazione colturale.
Pratica catastale DOCTE (oneri tecnici e tributi): € 400,00
Oneri Totali: **€ 400,00**
Informazioni in merito alla conformità catastale: Si attesta la conformità catastale del bene, a meno della errata indicazione delle qualità di coltura presenti. Si pone inoltre in evidenza che nella visura catastale storica risulta presente una riserva (ex L. n. 679 del 01.10.1969). Nello specifico trattasi di Riserva 6: Stato di fatto non convalidato. Questa viene apposta per accertamento d'Ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione. Si applica quindi quando, pur essendo l'immobile perfettamente individuato in base allo stato di fatto, la procedura di

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

esproprio non è stata perfezionata. La cancellazione della sigla di annotazione della riserva può essere ottenuta dall'intestatario mediante apposita domanda in bollo, corredata dai documenti probanti l'estinzione dei motivi per cui la formalità è stata accesa. Non è necessario che la domanda sia corredata da documenti quando è trascorso un ventennio dalla data del documento traslativo che dette origine alla annotazione di riserva. Lo scrivente rimanda al Delegato alla Vendita ulteriori approfondimenti nel merito.

Identificativo corpo: F - Suolo agricolo.

agricolo sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Note: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: 1. Diritto di:
Proprietà per 7/9 i ; 2. A
Diritto di: Proprietà per 2/9. , sezione censuaria Pisticci, foglio 42, particella 145, qualità AA-Agrumeto; AB-Frutteto Irriguo, classe 2/U, superficie catastale 44057, reddito dominicale: € 1095,81, reddito agrario: € 477,21
Derivante da: Atto del 09/09/2009 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 38181 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5717.1/2009 Reparto PI di MATERA in atti dal 15/09/2009
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno.
Confini: Il terreno possiede i seguenti confini: - A Nord-Ovest confina con le particelle 145 e 147, di stessa ditta ed appartenenti al medesimo Lotto del compendio pignorato; - Ad Ovest e Sud-Ovest confina con le particella 42, suolo agricolo appartenente a terzi; - A Sud e Sud-Est il suolo lambisce la strada statale 106 Jonica, dalla quale è separato da una striscia di vegetazione (p.lla 228) - Ad Est e Nord-Est confina con la particella 265, suolo agricolo di proprietà di terzi.
Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Note: Il terreno risulta suddiviso in due porzioni:
- AA: Agrumeto di mq 18.093 in classe 2;
- AB: Frutteto irriguo di mq 25.964 in classe U.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84) e 146 (ha 4.73.36, bene in oggetto). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi:

- *Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13.*
- *Dal 14.09.1998 all'attualità il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 146.*

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una incongruenza tra atti catastali e stato di fatto per quanto concerne la qualità colturale del suolo. In visura catastale, infatti, la particella risulta suddivisa in 2 porzioni:
1. Porzione AA, Agrumeto di 18.093 mq Classe 2;
2. Porzione AB, Frutteto irriguo di 25.964 mq Classe U;
Nello stato di fatto visionato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, tuttavia, risultano impiantate le seguenti colture:
1. Fragole sotto serra (n. 5 serre), per circa un ettaro;
2. Arance per circa n. 800 piante con sesto di impianto 5x3; Tale porzione ricomprende anche una vasca irrigua in terra battuta di circa mq 300;
3. Un porzione incolta (terreno nudo), per circa 8100 mq.
Regolarizzabili mediante: Variazione di Coltura tramite DOCTE (DOcumenti Catasto TErreni)
Descrizione delle opere da sanare: Occorre allineare la qualità effettiva dei terreni con gli atti catastali, a mezzo di pratica catastale per variazione colturale.
Pratica catastale DOCTE (oneri tecnici e tributi): € 400,00
Oneri Totali: **€ 400,00**
Informazioni in merito alla conformità catastale: Si attesta la conformità catastale del bene, a meno della errata indicazione delle qualità di coltura presenti. Si pone inoltre in evidenza che nella visura catastale storica risulta presente una riserva (ex L. n. 679 del 01.10.1969). Nello specifico trattasi di Riserva 6: Stato di fatto non convalidato. Questa viene apposta per accertamento d'Ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione. Si applica quindi quando, pur essendo l'immobile perfettamente individuato in base allo stato di fatto, la procedura di esproprio non è stata perfezionata. La cancellazione della sigla di annotazione della riserva può essere ottenuta dall'intestatario mediante apposita domanda in bollo, corredata dai documenti probanti l'estinzione dei motivi per cui la formalità è stata accesa. Non è necessario che la domanda sia corredata da documenti quando è trascorso un ventennio dalla data del documento traslativo che dette origine alla annotazione di riserva. Lo scrivente rimanda al Delegato alla Vendita ulteriori approfondimenti nel merito.

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 lotto è situato nel territorio comunale di Pisticci, nella parte meridionale dello stesso, a ridosso della zona costiera del Metapontino. Nello specifico la zona risulta denominata "località la Petrulla", ma più correttamente risulta appartenere alla Contrada San Teodoro. Trattasi di zona agricola, caratterizzata dalla

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

presenza di svariati suoli variamente coltivati e numerose aziende agricole. La zona è posta a ridosso della Strada Statale 106 Ionica, a pochissimi chilometri dalla costa e dalle aree balneari e dai lidi (Quarantotto, Argonauti, San Basilio). Il fondo in oggetto è raggiungibile dallo svincolo "San Teodoro" della suddetta strada statale, imboccando quindi una strada interpoderale sterrata, denominata Via delle Tavole Palatine, e percorrendola per meno di 2 km. Trattasi in definitiva di una zona extraurbana a forte vocazione agricola, ben servita dalla viabilità stradale. Il lotto in esame, confinante con il primo Lotto, ricomprende due suoli agricoli (p.lle 145 e 146 del Foglio 42) per circa 17,63 ettari ed una corte (p.lla 147) su cui insiste un complesso di fabbricati agricoli: un fabbricato ad uso residenziale (p.lla 147 sub 6 - cat. A/2), un fabbricato ad uso deposito macchine/attrezzature (p.lla 147, sub 7 - cat. D/10), un annesso agricolo in precarie condizioni ed attualmente inagibile (p.lla 147, sub 5 - cat. D/10), oltre una ampia copertura metallica su basamento in c.a. ed una piscina.

Caratteristiche zona: Zona rurale, esterna al centro abitato normale
Area urbanistica: agricola a traffico quasi assente, date le caratteristiche della zona, con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Agricole e turistiche
Importanti centri limitrofi: Marconia (10 km); Bernalda (20 km); Policoro (20 km); Matera (60 km); Taranto (60 km)..
Attrazioni paesaggistiche: Zona costiera del Metapontino.
Attrazioni storiche: Zona archeologica di Metaponto.
Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 106 Jonica 2 Km

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **A - Annesso agricolo diruto**

Trattasi di un corpo di fabbrica realizzato in muratura di conci di tufo e copertura ad unica falda con struttura in legno e tegole in cotto, che si sviluppa su unico livello a piano terra e con funzione di annesso agricolo. Possiede una forma in pianta sub-rettangolare, con lunghezza pari a circa 25 m e larghezza pari a m 3 sul prospetto laterale destro (ovest) e a m 6 circa su quello sinistro (est), per una superficie lorda totale pari a circa 120 mq. Internamente risulta suddiviso in una decina di vani di differenti dimensioni, alcuni intercomunicanti, altri indipendenti con accesso diretto dall'esterno. Alcuni vani, inoltre, possiedono delle modeste finestre, altri risultano invece ciechi. Date le condizioni di dissesto in cui versa, tutti i vani risultano inagibili ed inutilizzati, a meno dei due piccoli vani sul lato destro (ovest), ove sono stati collocati gli impianti di ausilio della vicina piscina (sistemi di filtraggio, pompa, etc.). L'immobile è privo di qualsiasi tipo di impianto e finitura. I serramenti esterni, ove presenti, sono di scarsa qualità ed in pessimo stato manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **122,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: Non noto, sicuramente precedente al 1972 e probabilmente risalente agli anni '50.
L'edificio è stato ristrutturato nel: Mai
ha un'altezza utile interna di circa m. Max 2,60 - Min 2,10
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Scarso/Da demolire
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in pessimo stato manutentivo. Le murature perimetrali sono da consolidare e riqualificare, mentre buona parte della copertura risulta crollata. A causa dell'assenza parziale di copertura e serramenti, risulta molto accentuato il degrado degli interni, per opera degli agenti atmosferici e della vegetazione spontanea. Il fabbricato è privo di pavimenti, finiture ed impianti. Solamente una modesta porzione, di circa 10 mq, risulta versare in migliori condizioni manutentive, poiché viene utilizzata come vano di servizio della vicina piscina.
In definitiva risulta necessario valutare un profondo intervento di ristrutturazione edilizia basato sulla demo-ricostruzione, quanto meno delle parti più ammalorate.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **Ad unica falda** materiale: **legno** condizioni: **da demolire**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **da sostituire**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime** Note: Il tegolato di copertura risulta in pessimo stato ed in buona parte inesistente a causa di parziali crolli.
Pareti esterne	materiale: **Muratura in blocchi di tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **Parzialmente assente ed in parte intonaco in pessimo stato.** condizioni: **pessime**

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Pavim. Interna	materiale: **al rustico** condizioni: **pessime**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Millesimi di proprietà: N/A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''immobile non è soggetto agli obblighi per l''abbattimento delle barriere architettoniche, ma in generale risulta quasi completamente inagibile.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: N/A
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Il fabbricato in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione di attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di fabbricato agricolo, o rurale, non residenziale e privo di impianto di climatizzazione.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile risulta vincolato solo ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico) e non anche della parte II (vincolo culturale), cosa che esclude la possibile presenza di vincoli di prelazione da parte dello Stato.

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al punto **B - Deposito agricolo**

Trattasi di un fabbricato ad uso deposito agricolo, avente forma in pianta rettangolare, di dimensioni lorde pari a m 17,50 x 13,50 circa (compreso un piccolo portico) ed una altezza media esterna di circa 5,30 m. Il fabbricato, realizzato in muratura portante, è internamente suddiviso in tre vani non intercomunicanti: un

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

primo vano deposito di circa 68 mq, avente altezza interna pari a m 4,42, privo di finestre ed accessibile da una porta metallica a doppio battente di notevoli dimensioni, atta anche al passaggio di veicoli; un secondo vano di analoghe dimensioni, ma accessibile lateralmente attraverso un portico (quindi privo di accesso carrabile) e munito di n. 3 finestre, con altezza interna pari a m 4,04; un terzo vano, di minori dimensioni (circa 40 mq) e di altezza interna pari a m 4,20, il quale in passato è stato illegittimamente adibito all'uso abitativo (bagno, letto, cucina) e che all'attualità versa in forte stato di degrado.

1. Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **238,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: Precedente al 1972, presumibilmente negli anni '50.
L'edificio è stato ristrutturato nel: Presumibilmente tra il 2012 ed il 2018, parzialmente.
ha un'altezza utile interna di circa m. Vano 1: m 4,20; Vano 2: m 4,04; Vano 3: m 4,42.
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: Dal punto di vista statico non si evincono particolari criticità, né sulle strutture verticali, né sugli orizzontamenti. Le superfici verticali esterne e la copertura sono in discreto stato (intonacate e tinteggiate le prime e impermeabilizzata con guaina bituminosa la seconda), essendo state presumibilmente oggetto di interventi manutentivi nel recente passato. Gli interni versano invece in peggiore stato manutentivo, specialmente nel vano di minori dimensioni (che risulta essere stato utilizzato come abitazione in passato), il quale si presenta in cattive condizioni ed in diffuso degrado. Anche i vani più grandi (depositi) si presentano internamente in condizioni non ottimali, sebbene migliori del primo. Questi sono privi di pavimentazione, mentre l'intradosso dei solai di copertura risulta essere stato ristrutturato in tempi non lontani. Gli infissi sono in mediocri condizioni, mentre risultano completamente assenti le dotazioni impiantistiche, a meno dell'alimentazione elettrica, realizzata con impianto in precarie condizioni e prevalentemente in canaline esterne. In definitiva il fabbricato necessita di importanti interventi manutentivi, soprattutto per quanto riguarda i suoi interni e, nello specifico, nel vano di minori dimensioni.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **a battente, sia a doppia anta che a singola anta** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime** Note: Gli infissi e serramenti esterni risultano in pessimo stato e necessitano di essere sostituiti.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**
Manto di copertura	materiale: **Guaina bituminosa** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse** Note: Il manto di copertura pare essere stato ristrutturato in tempi non lontani, tuttavia, per quello che lo scrivente ha potuto visionare (non essendo la copertura facilmente accessibile) risultano evidenti alcuni difetti e problematiche del manto bituminoso.
Pareti esterne	materiale: **Muratura in blocchi di tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **al rustico** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: Il dettaglio è riferito ai vani maggiori (depositi).
Pavim. Interna	materiale: **mattonelle in gres/cotto** condizioni: **scarse** Riferito limitatamente a: Il dettaglio è riferito al vano di minori dimensioni (adibito all'uso abitativo).
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **lamiera di acciaio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse** Note: Il portone è a doppia anta metallica a battente ed è di dimensioni tali da consentire, all'evenienza, anche l'accesso carrabile per il ricovero di mezzi di non importanti dimensioni.
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse** Note: Il portone è in condizioni scarse ed andrebbe possibilmente sostituito.
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da ristrutturare** Riferito limitatamente a: Il dettaglio è riferito al vano di minori

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

	dimensioni, posto sulla parte sinistra dell'edificio.

Impianti:

Elettrico	tipologia: **Parte sottotraccia e parte in canalette esterne** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Millesimi di proprietà: N/A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''immobile non è soggetto agli obblighi per l''abbattimento delle barriere architettoniche, ma in generale risulta agevole l''ingresso di persone con mobilità ridotta, sviluppandosi il fabbricato tutto al piano terra.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: N/A
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Il fabbricato in oggetto è escluso dall'obbligo di dotazione di attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di fabbricato agricolo, o rurale, non residenziale e privo di impianto di climatizzazione.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **C - Fabbricato residenziale**

Il bene in oggetto è un fabbricato ad uso residenziale, unifamiliare, che si sviluppa su due livelli (piano rialzato e piano primo), oltre ad un piano sottotetto ad uso deposito, direttamente accessibile internamente a mezzo di scala interna. Il piano rialzato si sviluppa per circa 70 mq di superficie interna (netta), ed ospita la zona giorno (studio, cucina, salone/soggiorno, un bagnetto ed un ripostiglio). Il piano primo (73 mq netti circa) ospita invece la zona notte (tre camere da letto, un disimpegno e due bagni). Entrambi i livelli hanno altezza interna pari a m 3,05. Il piano sottotetto risulta raggiungibile a mezzo di una scala metallica interna non amovibile, si sviluppa per circa 90 mq e si presenta allo stato rustico. Quest'ultimo viene utilizzato come vano accessorio ed ha un'altezza al colmo (sotto trave) pari a m 2,50 e all'imposta pari a m 1,50. Completano il fabbricato un vano scala interno (ove è stato ricavato anche un piccolo ufficio) e svariate superfici esterne coperte, nello specifico: a piano rialzato n. 2 balconi per circa 22 mq ed un ampia tettoia di circa 47 mq; a piano primo n. 2 balconi per circa 20 mq. A circa 14 metri di distanza dal fabbricato, infine, risulta presente una piscina interrata di dimensioni pari a m 6 x 12, raggiungibile direttamente dal fabbricato a mezzo di un camminamento pavimentato.
La dotazione impiantistica prevede impianto elettrico sottotraccia (alimentato da rete pubblica), impianto idrico-fognario (alimentato da pozzo e convogliante in fossa biologica), impianto di riscaldamento (caldaia a gasolio e termosifoni in ghisa e due camini a legna) ed infine un impianto allarme del tipo volumetrico.

1. Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.143,00** (compresa area pertinenziale esterna)
E' posto al piano: Rialzato/Primo/Sottotetto
L'edificio è stato costruito nel: Precedente al 1972.
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005/2006
Ha un'altezza utile interna di circa m: Piani rialzato e primo m 3,05. Il sottotetto ha altezza max 2,50 e min 1,50.
L'intero fabbricato è composto da n. 2 + sottotetto. piani complessivi di cui fuori terra n. 2 + 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni generali sufficienti/discrete. Le superfici verticali esterne, intonacate e tinteggiate, sono in discreto stato. Anche internamente l'edificio si

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

presenta in condizioni sufficienti. Le pavimentazioni interne (in cotto) sono in buono stato ed i rivestimenti di cucina e bagni sono anch'essi in discrete condizioni, seppur di fattura non recente, così come i sanitari. Le porte interne sono in legno tamburato di mediocre qualità, mentre i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e con persiane in pvc, e sono in condizioni mediocri/sufficienti. Gli impianti risultano funzionanti, ma datati e non rispondenti ai moderni requisiti di sicurezza ed efficienza. Non risultano evidenti manifestazioni di degrado legate a fenomeni di umidità (risalita, infiltrazioni, etc.) o a problematiche di tipo statico (assenza di quadri fessurativi).

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Copertura	tipologia: **a padiglione** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Solai	tipologia: **Solaio latero-cementizio** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **a battente, sia a doppia anta che a singola anta** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **mediocri**
Pavim. Esterna	materiale: **mattonelle in gres/cotto** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **mattonelle in gres/cotto** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti** Note: I rivestimenti risultano in buono stato manutentivo, ma rispondono

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

	a criteri estetici non attuali.
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle ceramiche 10x10 cm** condizioni: **sufficienti** Note: I rivestimenti risultano in buono stato manutentivo, ma rispondono a criteri estetici non attuali.
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Il dettaglio è riferito alla scala in muratura di collegamento tra piano rialzato e piano primo.
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **acciaio** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: Il dettaglio è riferito alla scala di accesso al sottotetto.

Impianti:

Antifurto	tipologia: **volumetrico** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non si è avuta evidenza della dichiarazione di conformità**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **Non si è avuta evidenza del certificato di conformità**
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non noto** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **da normalizzare** conformità: **Non si è avuta evidenza del certificato di conformità** Note: Non si è avuta evidenza nè della dichiarazione di conformità dell'impianto, nè di documentazione autorizzativa inerente la fossa biologica installata.
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **da pozzo** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da normalizzare** conformità: **Non si è avuta evidenza del certificato di conformità** Note: Non si è avuta evidenza nè della dichiarazione di conformità dell'impianto, nè di documentazione autorizzativa inerente la realizzazione del pozzo.
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **non noto** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **scarse** conformità: **Non si è avuta evidenza del certificato di conformità** Note: In apposito vano sottoscala risulta installata la caldaia a gasolio da 10 q.li di cui non si è avuta evidenza del libretto di impianto. L'immobile è munito inoltre di 2 camini a legna.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Epoca di realizzazione/adeguamento	1985-1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gasolio e termosifoni in ghisa.
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985-1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento è integrato inoltre da n. 2 camini a legna. Non si è avuta evidenza né della dichiarazione di conformità, né del libretto di impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
Motivazioni	L'impianto fognario sversa in apposita fossa biologica, della quale tuttavia non si è avuta evidenza di alcun documento autorizzativo o attestante la regolare manutenzione.

Note generali impianti: Alimentazione elettrica da rete pubblica. Alimentazione idrica da pozzo (del quale non risulta presente alcuna documentazione autorizzativa). Assenza di alimentazione di gas metano. Acqua calda sanitaria prodotta a mezzo di boiler elettrici.

Millesimi di proprietà: N/A

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''immobile non risulta accessibile a soggetti diversamente abili, a causa della presenza di scale esterne ed interne e della conformazione interna, tuttavia risulta adattabile.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non si è avuta evidenza dell'attestato di prestazione energetica.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile risulta vincolato solo ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico) e non anche della parte II (vincolo culturale), cosa che esclude la possibile presenza di vincoli di prelazione da parte dello Stato.

Descrizione: **Tettoie chiuse o aperte [C7]** di cui al punto **D - Tettoia metallica e piazzale**

Il corpo in questione è costituito da un ampio piazzale in battuto di cemento, di forma rettangolare avente dimensioni di m 16,50 x 24,10 (400 mq circa), su cui insiste una tettoia realizzata con struttura metallica e copertura ad unica falda in lamiera grecata, di dimensioni in pianta pari a m 8,15 x 13,70 (112 mq circa) e con altezza minima pari a m 3,18 e massima pari a m 3,33. La tettoia risulta aperta su tutti e quattro i lati.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **400,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di una struttura metallica in mediocri condizioni manutentive. Alcuni elementi portanti risultano interessati da diffusi fenomeni di ossidazione con conseguente formazione di ruggine. La struttura, da indagini puramente di tipo visivo, non pare essere caratterizzata da particolare stabilità e robustezza strutturale, anche a causa della probabile assenza di una adeguata concezione strutturale, data l'assenza di apposite analisi e verifiche statiche.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **Ad unica falda** materiale: **Lamiera grecata** condizioni: **sufficienti**

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Fondazioni	tipologia: **Pilastri annegati nel basamento in calcestruzzo** materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**
Strutture verticali	materiale: **acciaio** condizioni: **scarse**
Travi	materiale: **acciaio** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: **lamiere zincate** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

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

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **E - Suolo agricolo**

Trattasi di fondo agricolo di superficie pari ad ha 13.22.84, avente forma rettangolare e giacitura sub-pianeggiante. Il fondo è raggiungibile attraverso una viabilità sterrata interpoderale e si sviluppa, da Nord verso Sud, tra i due centri aziendali (ovvero tra i fabbricati appartenenti al Lotto n.1, p.lla 261, e quelli appartenenti al Lotto n. 2, p.lla 147).
Il fondo presenta, all'attualità, le seguenti colture:
- Percoche: n. 2965 piante;
- Arance: n. 704 piante;
- Nettarine: n.1764 piante;
- Albicocche: n. 2 serre con 1050 piante;
- Pesche: n. 365 piante;
- Limoni: n. 477 piante.
- Olivi: n. 189 piante, distribuite in due filari frangivento tra loro ortogonali.

1. Quota e tipologia del diritto
2/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: Regime Patrimoniale:
- Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132.284,00**
il terreno risulta di forma sub-rattangolare ed orografia sub-pianeggiante.
Tessitura prevalente: Media, in base alle risultanze derivanti da RSDI.
Sistemazioni agrarie: Presenti.
Sistemi irrigui presenti: Presente rete idrica consortile.
Colture erbacee: Assenti.
Colture arboree: Agrumeto; Frutteto; Uliveto.
Selvicolture: Assenti.

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il fondo è stato ad oggi condotto secondo le buone pratiche agricole. Nulla si riporta in merito allo stato fitosanitario delle essenze arboree e/o eventuali patologie in atto alla data del sopralluogo.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Millesimi di proprietà: N/A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - N/A
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: N/A
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile risulta vincolato solo ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico) e non anche della parte II (vincolo culturale), cosa che esclude la possibile presenza di vincoli di prelazione da parte dello Stato.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **F - Suolo agricolo**

Trattasi di fondo agricolo di superficie pari ad ha 4.40.57, avente forma sub-rettangolare e giacitura sub-pianeggiante. Il fondo è raggiungibile attraverso una viabilità sterrata interpoderale e lambisce, nella sua parte meridionale, la S.S. 106 Jonica, dalla quale è separato da una esigua fascia di vegetazione. Il fondo presenta, all'attualità, le seguenti colture:
- Fragole sotto serra (n. 5), per circa un ettaro;
- Un terreno nudo, incolto, di dimensioni pari a circa m 45 x 180 (0,81 ha circa);
- Alcune piante di limoni;
- Un aranceto (n. 806 piante) ove insiste una vasca irrigua in terra battuta di dimensioni pari a m 20 x 15.

1. Quota e tipologia del diritto
2/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **44.057,00**
il terreno risulta di forma sub-rettangolare ed orografia sub-pianeggiante
Tessitura prevalente: Media, in base alle risultanze derivanti da RSDI.
Sistemazioni agrarie: Presenti.
Sistemi irrigui presenti: Presente rete idrica consortile.
Colture erbacee: Assenti.
Colture arboree: Frutteto; Agrumeto.
Selvicolture: Assenti.

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il fondo è stato ad oggi condotto secondo le buone pratiche agricole. Nulla si riporta in merito allo stato fitosanitario delle essenze arboree e/o eventuali patologie in atto alla data del sopralluogo.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Millesimi di proprietà: N/A
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - No
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: N/A
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'immobile risulta vincolato solo ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico) e non anche della parte II (vincolo culturale), cosa che esclude la possibile presenza di vincoli di prelazione da parte dello Stato.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

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

Identificativo corpo: A - Annesso agricolo diruto.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Note: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: 1. Diritto di:
Proprietà per 7/9 ;
- Diritto di: Proprietà per 2/9, foglio 42, particella 147, subalterno 5, indirizzo C.da San Teodoro SNC, piano T, comune Pisticci, categoria D/10, rendita € 312,00
Derivante da: Atto del 09/09/2009 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 38181 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5717.1/2009 Reparto PI di MATERA in atti dal 15/09/2009.
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno.
Confini: Il fabbricato è un unico corpo di fabbrica insistente all'interno della particella 147, la quale è composta oltre che dal sub 5 in oggetto, anche dal sub 6 (fabbricato residenziale), dal sub 7 (deposito agricolo) e dal sub 1 (corte esterna). L'immobile risulta pertanto libero su tutti i fronti e si sviluppa nella sua maggiore lunghezza in direzione Est-Ovest.
Note: Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13. Dal 14.09.1998 al 24.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146. Dal 24.11.1998 al 29.10.2010 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 4; Dal 29.10.2010 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 5.

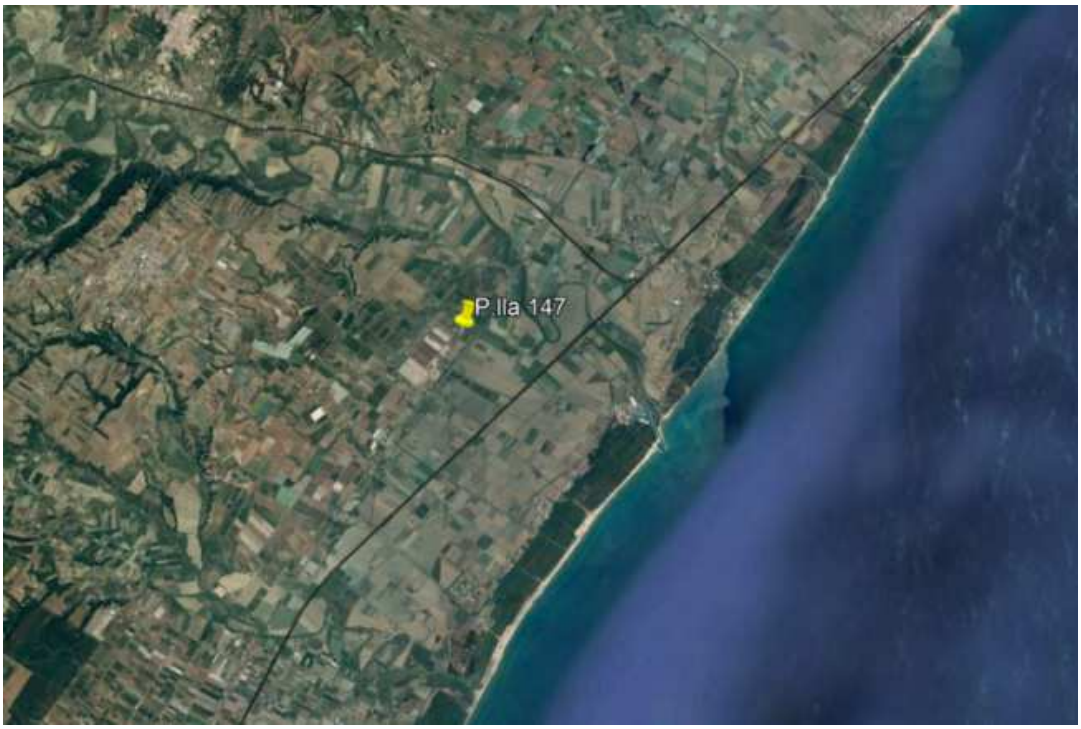
Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84) e 146 (ha 4.73.36). Con Tipo Mappale del 24.11.1998 n. 1238.1 la p.lla 146 veniva a sua volta frazionata generando la p.lla 146 (ha 4.40.57) e la p.lla 147 (ha 0.32.79), quest'ultima passata al Catasto Fabbricati per l'accatastamento degli immobili subalterni 1, 2, 3 e 4 (vedi elaborato planimetrico del 17.11.98 e visure storiche). Questi ultimi subalterni sono stati successivamente variati rispettivamente nei subalterni 1, 2, 3 e 5 in data 29.10.2010 (vedi elaborato planimetrico del 29.10.2010 e visure storiche). Infine, in data 08.05.2012, tali subalterni sono nuovamente variati negli attuali 1, 6, 7 e 5 (vedi relativo elaborato planimetrico e visure storiche). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi:

- *Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13.*
- *Dal 14.09.1998 al 24.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146.*
- *Dal 24.11.1998 al 29.10.2010 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 4;*
- *Dal 29.10.2010 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 5.*

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto dello stato effettivo rilevato in loco con quello rappresentato negli atti catastali, lo scrivente ha potuto appurare la sostanziale conformità catastale del bene, il quale risulta correttamente accatastato e rappresentato, per dimensioni e sagoma. Per quanto riguarda invece la distribuzione interna dei vani il sottoscritto non può esprimersi con certezza a causa delle oggettive difficoltà riscontrate nell'accedere all'immobile, date le sue precarie condizioni statiche. Sono comunque emerse, tuttavia, alcune incongruenze nell'effettiva distribuzione dei vani e dei collegamenti interni ed in relazione ad una porta (non rappresentata).
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Identificativo corpo: B - Deposito agricolo.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento: -
Residenza attuale: Stato Civile: Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
- Ulteriori informazioni sul debitore:

Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Note: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, gli sposi hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: 1. Diritto di:
Proprietà per 7/9 in 2.
Diritto di: Proprietà per 2/9, foglio 42, particella 147, subalterno 7, indirizzo C.da San Teodoro SNC, piano T, comune Pisticci, categoria D/10, rendita € 610
Derivante da: Atto del 09/09/2009 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 38181 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5717.1/2009 Reparto PI di MATERA in atti dal 15/09/2009.
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno
Confini: Il fabbricato insiste all'interno della particella 147, la quale è composta oltre che dal sub 7 in oggetto, anche dal sub 6 (fabbricato residenziale), dal sub 5 (annesso agricolo) e dal sub 1 (corte esterna). L'immobile risulta pertanto libero su tutti i fronti e non confina con alcun fabbricato.
Note: Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13. Dal 14.09.1998 al 24.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146. Dal 24.11.1998 al 29.10.2010 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 3; Dal 29.10.2010 al 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 3; Dal 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 7.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84) e 146 (ha 4.73.36). Con Tipo Mappale del 24.11.1998 n. 1238.1 la p.lla 146 veniva a sua volta frazionata generando la p.lla 146 (ha 4.40.57) e la p.lla 147 (ha 0.32.79), quest'ultima passata al Catasto Fabbricati per l'accatastamento degli immobili subalterni 1, 2, 3 e 4 (vedi elaborato planimetrico del 17.11.98 e visure storiche). Questi ultimi subalterni sono stati successivamente variati rispettivamente nei subalterni 1, 2, 3 e 5 in data 29.10.2010 (vedi elaborato planimetrico del 29.10.2010 e visure storiche). Infine, in data 08.05.2012, tali subalterni sono nuovamente variati negli attuali 1, 6, 7 e 5 (vedi relativo elaborato planimetrico e visure storiche). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi:

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

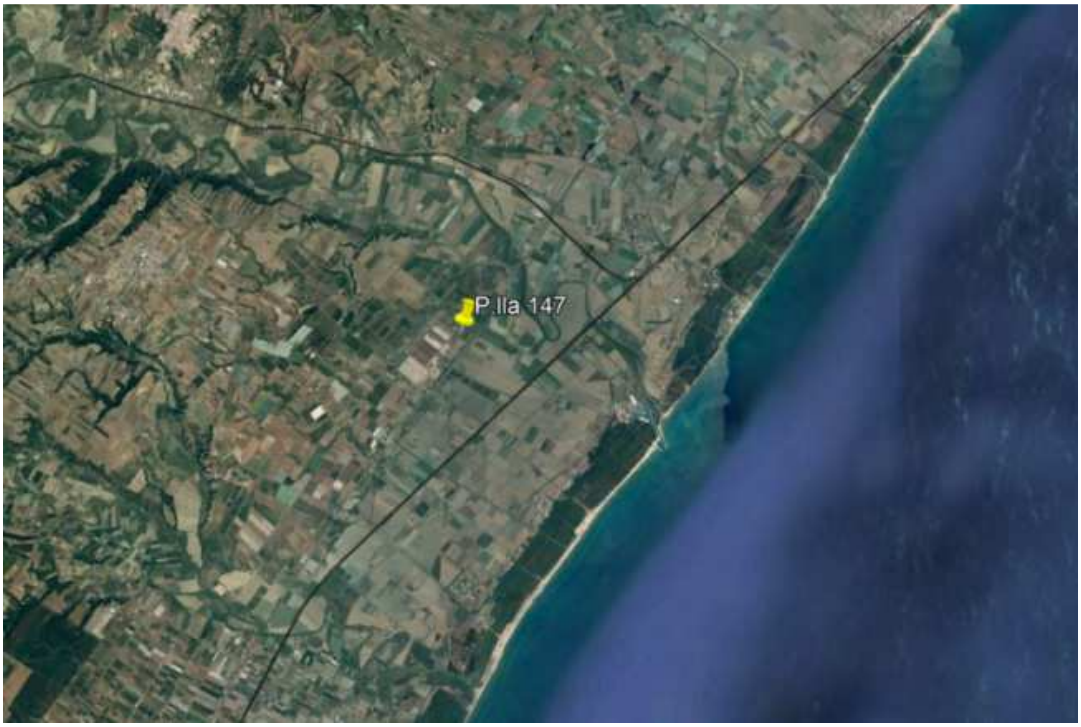
- *Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13.*
- *Dal 14.09.1998 al 24.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146.*
- *Dal 24.11.1998 al 29.10.2010 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 3;*
- *Dal 29.10.2010 al 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 3;*
- *Dal 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 7*.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il confronto tra lo stato effettivo dei luoghi (direttamente rilevato dallo scrivente) e lo stato catastale, restituisce un quadro di sostanziale corrispondenza. Si rilevano tuttavia le seguenti difformità:

1. Differenti altezze interne. In planimetria catastale, infatti, è riportata una altezza interna costante e pari a m 4,50, mentre lo scrivente ha rilevato nel vano deposito sulla destra una altezza pari a m 4,42, in quello centrale una altezza pari a m 4,04 ed infine nel vano di minori dimensioni posto sulla sinistra una altezza pari a m 4,20;
2. Diversa distribuzione degli spazi interni. Il vano di minori dimensioni posto sulla parte sinistra del fabbricato (catastalmente un unico vano), risulta essere stato suddiviso internamente in tre diversi vani intercomunicanti, a mezzo della realizzazione di n. 2 partizioni interne (non a tutta altezza). Tali vani, inoltre, sono stati adibiti all'uso residenziale, essendo in effetti un soggiorno/cucina, una stanza da letto ed un bagno, seppure attualmente in condizioni estremamente degradate.

Per una migliore comprensione delle difformità rilevate si rimanda alla visione ed al confronto della planimetria catastale con la riproduzione grafica dello stato di fatto, presente negli allegati alla presente relazione.
Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di variazione catastale, da presentare a seguito della dovuta regolarizzazione urbanistica.
Descrizione delle opere da sanare: Differenti altezze interne; Diversa distribuzione degli spazi interni.
Tributi catastali: € 100,00
Spese tecniche per affidamento incarico a tecnico abilitato.: € 300,00
Oneri Totali: **€ 400,00**
Note: La rettifica catastale della effettiva distribuzione interna del suddetto vano, richiede una propedeutica regolarizzazione di natura urbanistica ed edilizia. In alternativa a tale soluzione risulta possibile valutare la demolizione delle partizioni interne realizzate, in modo da ripristinare lo stato originario, corrispondente a quello catastale. Si evidenzia, a tal proposito, che l'uso residenziale assegnato a tale vano (sebbene non all'attualità, dato lo stato di manutenzione e di degrado) risulta incompatibile con la destinazione d'uso effettiva del fabbricato (deposito agricolo).
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; *Note*: Lo stato catastale differisce da quello effettivo per una differente indicazione delle altezze interne e per una diversa distribuzione interna dei vani. Tale condizione richiede una procedura di regolarizzazione catastale a mezzo di apposita procedura DOCFA, da affidare a tecnico abilitato.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8



Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Identificativo corpo: C - Fabbricato residenziale.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
- Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Note: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: 1. Diritto di:

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Proprietà per 7/9 i 2.

Diritto di: Proprietà per 2/9, foglio 42, particella 147, subalterno 6, indirizzo C.da San Teodoro SNC, piano T-1, comune Pisticci, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 195 mq, rendita € 495,80

Derivante da: Atto del 09/09/2009 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n.38181 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5717.1/2009 Reparto PI di MATERA in atti dal 15/09/2009

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno, non essendovi parti comuni.

Confini: L'immobile è un fabbricato isolato completamente ricompreso nella maggiore estensione del sub 1 (corte) e, pertanto, risulta libero su tutti i fronti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84) e 146 (ha 4.73.36). Con Tipo Mappale del 24.11.1998 n. 1238.1 la p.lla 146 veniva a sua volta frazionata generando la p.lla 146 (ha 4.40.57) e la p.lla 147 (ha 0.32.79), quest'ultima passata al Catasto Fabbricati per l'accatastamento degli immobili subalterni 1, 2, 3 e 4 (vedi elaborato planimetrico del 17.11.98 e visure storiche). Questi ultimi subalterni sono stati successivamente variati rispettivamente nei subalterni 1, 2, 3 e 5 in data 29.10.2010 (vedi elaborato planimetrico del 29.10.2010 e visure storiche). Infine, in data 08.05.2012, tali subalterni sono nuovamente variati negli attuali 1, 6, 7 e 5 (vedi relativo elaborato planimetrico e visure storiche). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi:

- *Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13.*
- *Dal 14.09.1998 al 30.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146.*
- *Dal 30.11.1998 al 23.05.2001 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 2, con categoria A/2*
- *Dal 23.05.2001 al 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 2, con categoria A/2 e riconoscimento di ruralità;*
- *Dal 08.05.2012 al 27.03.2013 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 6, con categoria A/6 (var. dest. da abitazione civile a rurale);*
- *Dal 27.03.2013 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 6, con categoria A/2 e ruralità accertata.*

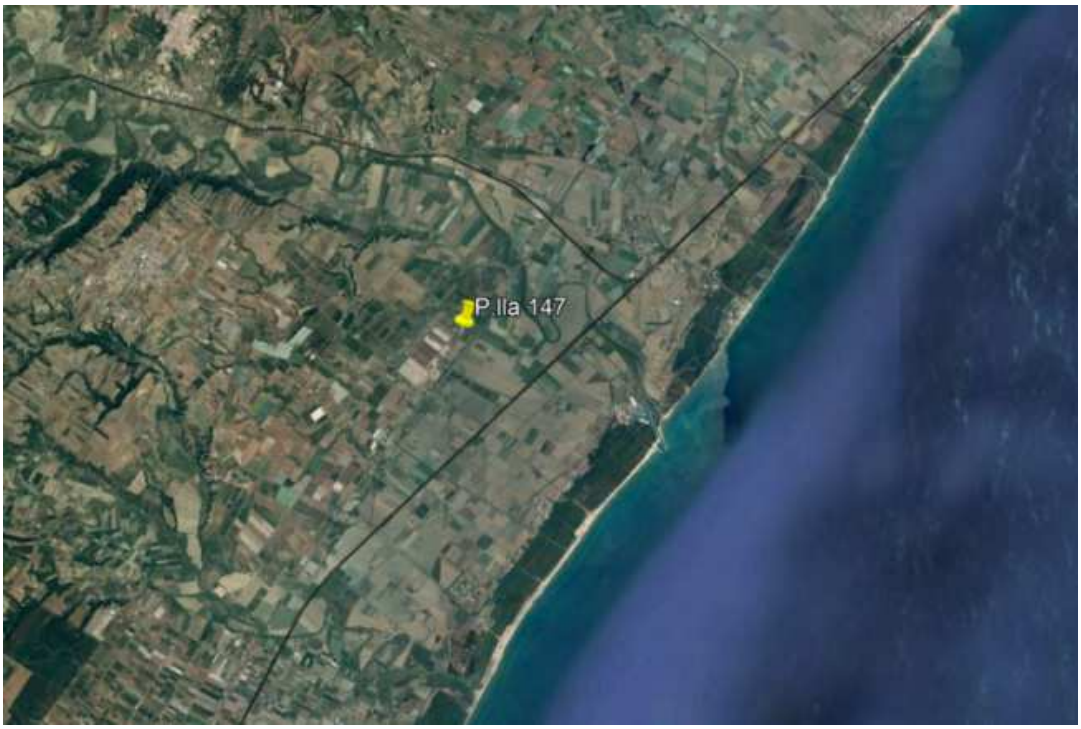
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra gli ultimi elaborati catastali in atti ed il rilievo dello stato effettivo dei luoghi, lo scrivente ha potuto rilevare svariate difformità di tipo catastale, che di seguito si riportano.

1. Non risulta rappresentato il portico esterno, il quale sviluppa una superficie coperta di circa 47 mq;
2. Imprecisa rappresentazione grafica delle finestre. Nello specifico non risultano rappresentate le finestre del vano scala interno (sia a piano rialzato che a piano primo), una finestra del soggiorno e 2 portefinestre sempre del soggiorno;
3. Al piano primo non risulta rappresentato un vano (di circa 5 mq) ottenuto a seguito dell'ampliamento del bagno, chiudendo una porzione di balcone;
4. Non risulta rappresentato, negli atti catastali, l'intero piano sottotetto, il quale è intercomunicante con il sottostante appartamento e viene utilizzato come vano accessorio/deposito;
5. Non risulta rappresentata, infine, la piscina scoperta interrata (di dimensioni pari a m 6x12, ovvero 72 mq) né sulla planimetria dell'immobile (di cui dovrebbe essere pertinenza o accessorio), né sull'elaborato planimetrico.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Lo scrivente fa presente che le difformità rilevate risultano rilevanti ed influenti sulla classazione, consistenza e rendita dell'immobile e, pertanto, risulta necessario provvedere ad un intervento di regolarizzazione ed aggiornamento catastale. Per una migliore comprensione delle difformità rilevate si rimanda alla visione ed al confronto della planimetria catastale con la riproduzione grafica dello stato di fatto, presente negli allegati alla presente relazione.
Regolarizzabili mediante: Procedura catastale DOCFA/PREGEO, a seguito della regolarizzazione urbanistica.
Descrizione delle opere da sanare: Errata rappresentazione dei serramenti esterni; Mancata e/o errata rappresentazione di superfici coperte e volumi (sottotetto, tettoia, bagno) ed accessori (piscina esterna interrata).
Tributi catastali: € 100,00
Oneri tecnici per affidamento incarico a tecnico abilitato (importo presunto ed indicativo).: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.600,00**
Note: La regolarizzazione catastale dell'immobile richiede una propedeutica regolarizzazione di natura urbanistica ed edilizia, sulla base di quanto argomentato nella relativa sezione della presente.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; *Note*: Lo stato di fatto rilevato presenta numerose e rilevanti differenze rispetto a quanto rappresentato negli atti catastali ufficiali. Tali difformità hanno influenza sul classamento, sulla consistenza, superficie e sulla rendita dell'immobile, pertanto necessitano di un intervento di regolarizzazione, da affidare a tecnico abilitato. Lo scrivente infine fa presente che in visura catastale viene annotata la sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 6 comma 2 del D.M. 26/07/2012, sebbene l'immobile non risulti effettivamente residenza dell'esecutata. Quest'ultima, peraltro, non risulta condurre più il fondo agricolo direttamente, in quanto i terreni di cui l'abitazione dovrebbe essere a servizio, sono stati oggetto di contratto di locazione a terzi, dal quale l'abitazione stessa risulta esclusa.



Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Identificativo corpo: D - Tettoia metallica e piazzale.

Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

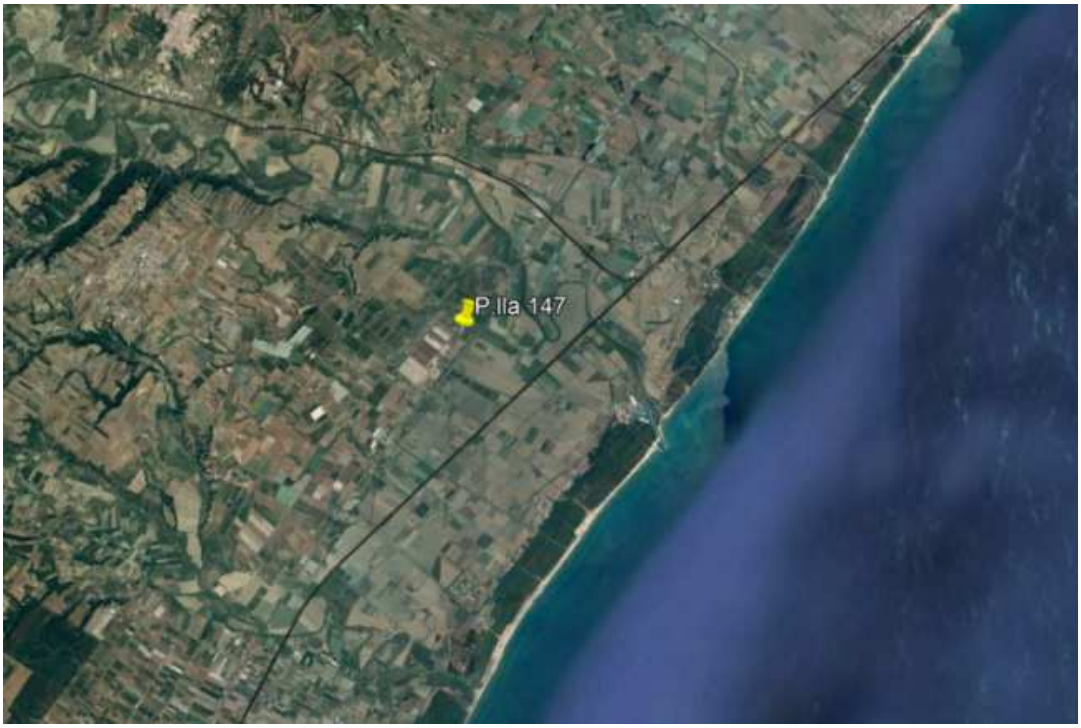
Il bene in oggetto risulta privo di autonoma identificazione catastale e non risulta pertanto espressamente riportato negli atti di provenienza.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Identificato al catasto Fabbricati:
Note: I fabbricato non risulta essere stato accatastato ed insiste sulla p.lla 147 sub. 1.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Il bene è privo di autonoma identificazione catastale ed insiste sulla particella pignorata 147.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La struttura non risulta accatastata, sebbene le sue caratteristiche costruttive e dimensionali ne prevedano l'obbligo.
Regolarizzabili mediante: Procedura Pregeo di Tipo Mappale per accatastamento, da affidare a tecnico abilitato a seguito della regolarizzazione urbanistica.
Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento di tettoia metallica di non irrilevanti dimensioni.
Tributi catastali: € 100,00
Oneri tecnici per affidamento incarico a professionista abilitato: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.600,00**
Note: La procedura di regolarizzazione catastale andrà eseguita congiuntamente alle opportune operazioni di regolarizzazione urbanistica.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Il bene è privo di autonoma identificazione catastale ed insiste sulla particella pignorata 147.



Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Identificativo corpo: E - Suolo agricolo.

agricolo sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
- Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: - Stato Civile: Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Note: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: 1. Diritto di:
Proprietà per 7/9 2.
Diritto di: Proprietà per 2/9 , sezione censuaria Pisticci, foglio 42, particella 145, qualità AA-Agrumeto; AB-Seminativo; AC-Incolto Prod., classe 2/2/U, superficie catastale 132284, reddito dominicale: € 3764,91, reddito agrario: € 1292,22
Derivante da: Atto del 09/09/2009 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 38181 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5717.1/2009 Reparto PI di MATERA in atti dal 15/09/2009
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno.
Confini: Il terreno possiede i seguenti confini: - A Nord-Ovest confina con la particella 260, di stessa ditta ed appartenente al Lotto 1 del compendio pignorato; - Ad Ovest confina con la particella 27, suolo agricolo appartenente a terzi; - A Sud-Ovest confina con la particella 256, suolo agricolo con entrostanti fabbricati rurali, appartenente a terzi; - A Sud e Sud-Est confina con le particelle 147 e 146, entrambe appartenenti all'esecutata e rientranti nello stesso Lotto di vendita; - Ad Est confina con la particella 265, suolo agricolo di proprietà di terzi. Risulta ricompresa all'interno della particella in oggetto, la particella 87, intestata al Demanio dello Stato.
Note: La particella risulta divisa in 3 porzioni: 1. Porzione AA, Agrumeto di 126.982 mq Classe 2; 2. Porzione AB, Seminativo di 5.186 mq Classe 2; 3. Porzione AC, Incolto Prod. di 116 mq Classe U.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84, bene in oggetto) e 146 (ha 4.73.36). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi:

- *Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13.*
- *Dal 14.09.1998 all'attualità il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 145.*

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una incongruenza tra atti catastali e stato di fatto per quanto concerne la qualità colturale del suolo. In visura catastale, infatti, la particella risulta suddivisa in 3 porzioni:

1. Porzione AA, Agrumeto di 126.982 mq Classe 2;
2. Porzione AB, Seminativo di 5.186 mq Classe 2;
3. Porzione AC, Incolto Prod. di 116 mq Classe U.

Nello stato di fatto visionato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, tuttavia, risultano impiantate le seguenti colture:

1. Frutteto (percoche, nettarine, pesche) per circa 76.000 mq;
2. Agrumeto (arance e limoni) per circa 19.000 mq;
3. Frutteto (albicocche) sotto serra: n.2 serre per circa 1050 piante;
4. Uliveto (2 filari frangivento trasversali per circa 190 piante totali).

Regolarizzabili mediante: Variazione di Coltura tramite DOCTE (DOcumenti Catasto TErreni)

Descrizione delle opere da sanare: Occorre allineare la qualità effettiva dei terreni con gli atti catastali, a mezzo di pratica catastale per variazione colturale.

Pratica catastale DOCTE (oneri tecnici e tributi): € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si attesta la conformità catastale del bene, a meno della errata indicazione delle qualità di coltura presenti. Si pone inoltre in evidenza che nella visura catastale storica risulta presente una riserva (ex L. n. 679 del 01.10.1969). Nello specifico trattasi di Riserva 6: Stato di fatto non convalidato. Questa viene apposta per accertamento d'Ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione. Si applica quindi quando, pur essendo l'immobile perfettamente individuato in base allo stato di fatto, la procedura di esproprio non è stata perfezionata. La cancellazione della sigla di annotazione della riserva può essere ottenuta dall'intestatario mediante apposita domanda in bollo, corredata dai documenti probanti l'estinzione dei motivi per cui la formalità è stata accesa. Non è necessario che la domanda sia corredata da documenti quando è trascorso un ventennio dalla data del documento traslativo che dette origine alla annotazione di riserva. Lo scrivente rimanda al Delegato alla Vendita ulteriori approfondimenti nel merito.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Identificativo corpo: F - Suolo agricolo.

agricolo sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento
Residenza attuale: Stato Civile: Regime Patrimoniale:
- Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento
Residenza attuale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.
Note: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: 1. Diritto di:
Proprietà per 7/9 i; 2.
Diritto di: Proprietà per 2/9. , sezione censuaria Pisticci, foglio 42, particella 145, qualità AA-Agrumeto; AB-Frutteto Irriguo, classe 2/U, superficie catastale 44057, reddito dominicale: € 1095,81, reddito agrario: € 477,21
Derivante da: Atto del 09/09/2009 Pubblico ufficiale CARRETTA FRANCESCO Sede LAVELLO (PZ) Repertorio n. 38181 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 5717.1/2009 Reparto PI di MATERA in atti dal 15/09/2009
Millesimi di proprietà di parti comuni: Nessuno.
Confini: Il terreno possiede i seguenti confini: - A Nord-Ovest confina con le particelle 145 e 147, di stessa ditta ed appartenenti al medesimo Lotto del compendio pignorato; - Ad Ovest e Sud-Ovest confina con le particella 42, suolo agricolo appartenente a terzi; - A Sud e Sud-Est il suolo lambisce la strada statale 106 Jonica, dalla quale è separato da una striscia di vegetazione (p.lla 228) - Ad Est e Nord-Est confina con la particella 265, suolo agricolo di proprietà di terzi.
Espropriazioni per pubblica utilità: No.
Note: Il terreno risulta suddiviso in due porzioni: - AA: Agrumeto di mq 18.093 in classe 2; - AB: Frutteto irriguo di mq 25.964 in classe U.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84) e 146 (ha 4.73.36, bene in oggetto). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi:

- *Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13.*
- *Dal 14.09.1998 all'attualità il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 146.*

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una incongruenza tra atti catastali e stato di fatto per quanto concerne la qualità colturale del suolo. In visura catastale, infatti, la particella risulta suddivisa in 2 porzioni:

1. Porzione AA, Agrumeto di 18.093 mq Classe 2;
2. Porzione AB, Frutteto irriguo di 25.964 mq Classe U;

Nello stato di fatto visionato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, tuttavia, risultano impiantate le seguenti colture:

1. Fragole sotto serra (n. 5 serre), per circa un ettaro;
2. Arance per circa n. 800 piante con sesto di impianto 5x3; Tale porzione ricomprende anche una vasca irrigua in terra battuta di circa mq 300;
3. Un porzione incolta (terreno nudo), per circa 8100 mq.

Regolarizzabili mediante: Variazione di Coltura tramite DOCTE (DOcumenti Catasto TErreni)

Descrizione delle opere da sanare: Occorre allineare la qualità effettiva dei terreni con gli atti catastali, a mezzo di pratica catastale per variazione colturale.

Pratica catastale DOCTE (oneri tecnici e tributi): € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si attesta la conformità catastale del bene, a meno della errata indicazione delle qualità di coltura presenti. Si pone inoltre in evidenza che nella visura catastale storica risulta presente una riserva (ex L. n. 679 del 01.10.1969). Nello specifico trattasi di Riserva 6: Stato di fatto non convalidato. Questa viene apposta per accertamento d'Ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione. Si applica quindi quando, pur essendo l'immobile perfettamente individuato in base allo stato di fatto, la procedura di esproprio non è stata perfezionata. La cancellazione della sigla di annotazione della riserva può essere ottenuta dall'intestatario mediante apposita domanda in bollo, corredata dai documenti probanti l'estinzione dei motivi per cui la formalità è stata accesa. Non è necessario che la domanda sia corredata da documenti quando è trascorso un ventennio dalla data del documento traslativo che dette origine alla annotazione di riserva. Lo scrivente rimanda al Delegato alla Vendita ulteriori approfondimenti nel merito.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

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

CORPO: A - ANNESSO AGRICOLO DIRUTO

Dati catastali: 1. - Diritto di: Proprietà per 7/9 ; 2. A

Diritto di: Proprietà per 2/9, foglio 42, particella 147, subalterno 5, indirizzo C.da San Teodoro SNC, piano T, comune Pisticci, categoria D/10, rendita € 312,00

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Quota e tipologia del diritto:

- 2/9 Piena proprietà
- 7/9 Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84) e 146 (ha 4.73.36). Con Tipo Mappale del 24.11.1998 n. 1238.1 la p.lla 146 veniva a sua volta frazionata generando la p.lla 146 (ha 4.40.57) e la p.lla 147 (ha 0.32.79), quest'ultima passata al Catasto Fabbricati per l'accatastamento degli immobili subalterni 1, 2, 3 e 4 (vedi elaborato planimetrico del 17.11.98 e visure storiche). Questi ultimi subalterni sono stati successivamente variati rispettivamente nei subalterni 1, 2, 3 e 5 in data 29.10.2010 (vedi elaborato planimetrico del 29.10.2010 e visure storiche). Infine, in data 08.05.2012, tali subalterni sono nuovamente variati negli attuali 1, 6, 7 e 5 (vedi relativo elaborato planimetrico e visure storiche). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi: Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13. Dal 14.09.1998 al 24.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146. Dal 24.11.1998 al 29.10.2010 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 4; Dal 29.10.2010 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 5.

Conformita catastale: Si dichiara la conformita catastale.

Conformita edilizia: ALTRO. In occasione dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci (eseguito in data 07.06.2022) lo scrivente ha appurato l'assenza di qualsivoglia titolo edilizio inerente gli immobili in esame. Si rimanda a quanto già descritto ed argomentato nella sezione "conformità urbanistica".

Conformita urbanistica: ALTRO. Lo scrivente non è in grado, sulla base di quanto previsto dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., di esprimersi con assoluta certezza in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica del fabbricato. Se ne suppone, con elevata probabilità, la preesistenza al 01.09.1967 sulla base degli unici documenti disponibili (foto aeree dell'I.G.M. e progetto del 2012, sebbene autorizzato esclusivamente dal punto di vista paesaggistico e mai realizzato), nonché sulla base delle caratteristiche costruttive e manutentive del fabbricato. Quest'ultimo, infine, non risulta essere stato oggetto di successivi interventi edilizi di qualsiasi tipo.

CORPO: B - DEPOSITO AGRICOLO

Dati catastali: 1. Diritto di: Proprietà per 7/9 i 2.

Diritto di: Proprietà per 2/9, foglio 42, particella 147, subalterno 7, indirizzo C.da San Teodoro SNC, piano T, comune Pisticci, categoria D/10, rendita € 610

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Quota e tipologia del diritto:

- 2/9 - Piena proprietà
- 7/9 - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84) e 146 (ha 4.73.36). Con Tipo Mappale del 24.11.1998 n. 1238.1 la p.lla 146 veniva a sua volta frazionata generando la p.lla 146 (ha 4.40.57) e la p.lla 147 (ha 0.32.79), quest'ultima passata al Catasto Fabbricati per l'accatastamento degli immobili subalterni 1, 2, 3 e 4 (vedi elaborato planimetrico del 17.11.98 e visure storiche). Questi ultimi subalterni sono stati successivamente variati rispettivamente nei subalterni 1, 2, 3 e 5 in data 29.10.2010 (vedi elaborato planimetrico del 29.10.2010 e visure storiche). Infine, in data 08.05.2012, tali subalterni sono nuovamente variati negli attuali 1, 6, 7 e 5 (vedi relativo elaborato planimetrico e visure storiche). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi: Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13. Dal 14.09.1998 al 24.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146. Dal 24.11.1998 al 29.10.2010 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 3; Dal 29.10.2010 al 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 3; Dal 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 7.

Conformita catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Lo stato catastale differisce da quello effettivo per una differente indicazione delle altezze interne e per una diversa distribuzione interna dei vani. Tale condizione richiede una procedura di regolarizzazione catastale a mezzo di apposita procedura DOCFA, da affidare a tecnico abilitato.

Conformita edilizia: ALTRO. In occasione dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci (eseguito in data 07.06.2022) lo scrivente ha appurato l'assenza di qualsivoglia titolo edilizio inerente gli immobili in esame. Si rimanda a quanto già descritto ed argomentato nella sezione "conformità urbanistica".

Conformita urbanistica: ALTRO. Lo scrivente non è in grado, sulla base di quanto previsto dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., di esprimersi con assoluta certezza in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica del fabbricato. Se ne suppone, con elevata probabilità, la preesistenza al 01.09.1967 sulla base degli unici documenti disponibili (foto aeree dell'I.G.M.) nonché sulla base delle caratteristiche costruttive e manutentive del fabbricato. Quest'ultimo, ad ogni modo, risulta essere stato oggetto di successivi interventi edilizi che non trovano giustificazione documentale, quanto meno sulla base delle indagini eseguite.

CORPO: C - FABBRICATO RESIDENZIALE

Dati catastali: 1. Diritto di: Proprietà per 7/9

2. Diritto di: Proprietà per 2/9, foglio 42, particella 147, subalterno 6, indirizzo

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

C.da San Teodoro SNC, piano T-1, comune Pisticci, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie 195 mq, rendita € 495,80

Quota e tipologia del diritto:

- 2/9 Piena proprietà
- 7/9 - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84) e 146 (ha 4.73.36). Con Tipo Mappale del 24.11.1998 n. 1238.1 la p.lla 146 veniva a sua volta frazionata generando la p.lla 146 (ha 4.40.57) e la p.lla 147 (ha 0.32.79), quest'ultima passata al Catasto Fabbricati per l'accatastamento degli immobili subalterni 1, 2, 3 e 4 (vedi elaborato planimetrico del 17.11.98 e visure storiche). Questi ultimi subalterni sono stati successivamente variati rispettivamente nei subalterni 1, 2, 3 e 5 in data 29.10.2010 (vedi elaborato planimetrico del 29.10.2010 e visure storiche). Infine, in data 08.05.2012, tali subalterni sono nuovamente variati negli attuali 1, 6, 7 e 5 (vedi relativo elaborato planimetrico e visure storiche). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi: Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13. Dal 14.09.1998 al 30.11.1998 il bene era ricompreso nel Foglio 42, P.lla 146. Dal 30.11.1998 al 23.05.2001 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 2, con categoria A/2 Dal 23.05.2001 al 08.05.2012 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 2, con categoria A/2 e riconoscimento di ruralità; Dal 08.05.2012 al 27.03.2013 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 6, con categoria A/6 (var. dest. da abitazione civile a rurale); Dal 27.03.2013 il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 147 sub 6, con categoria A/2 e ruralità accertata.

Conformita catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Lo stato di fatto rilevato presenta numerose e rilevanti differenze rispetto a quanto rappresentato negli atti catastali ufficiali. Tali difformità hanno influenza sul classamento, sulla consistenza, superficie e sulla rendita dell'immobile, pertanto necessitano di un intervento di regolarizzazione, da affidare a tecnico abilitato. Lo scrivente infine fa presente che in visura catastale viene annotata la sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 6 comma 2 del D.M. 26/07/2012, sebbene l'immobile non risulti effettivamente residenza dell'esecutata. Quest'ultima, peraltro, non risulta condurre più il fondo agricolo direttamente, in quanto i terreni di cui l'abitazione dovrebbe essere a servizio, sono stati oggetto di contratto di locazione a terzi, dal quale l'abitazione stessa risulta esclusa.

Conformita edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Le indagini svolte circa le condizioni di conformità edilizia ed urbanistica del bene, restituiscono un quadro di parziale illegittimità a causa di più fattori, i quali influiscono a loro volta (unitamente ad alti numerosi aspetti) sulle condizioni di agibilità dell'immobile. La complessità e trasversalità delle problematiche rilevate (che coinvolgono aspetti edilizi, urbanistici, catastali, paesaggistici, strutturali ed impiantistici), unitamente alla pluralità dei soggetti coinvolti ai fini della regolarizzazione ed alla loro discrezionalità circa le modalità di sanatoria e dei relativi costi, rendono impossibile allo scrivente potersi esprimere con certezza circa le più opportune strategie di

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

regolarizzazione ed i conseguenti oneri economici. Il sottoscritto ritiene pertanto congruo, ai fini della valutazione economica del bene, di portare in conto tale quadro di incertezza attraverso l'applicazione di una decurtazione percentuale forfettaria sul valore di stima, quantificabile in circa il 15%.

Conformita urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica. Sulla base delle indagini svolte dallo scrivente, il fabbricato risulterebbe probabilmente antecedente al 1967, data a partire dalla quale si rendeva necessaria la presenza di un titolo edilizio che ne legittimasse l'edificazione, nel rispetto di parametri urbanistici di zona. Tale condizione non è tuttavia accertabile con sicurezza, essendo le fonti disponibili non esaustive. Risulta tuttavia evidente che l'attuale conformazione del fabbricato non combaci con gli atti autorizzativi reperiti presso le fonti ufficiali, rendendolo in una posizione di parziale illegittimità, di cui meglio si dirà della sezione "Edilizia", alla quale si rimanda.

CORPO: D - TETTOIA METALLICA E PIAZZALE

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il bene in oggetto risulta privo di autonoma identificazione catastale e non risulta pertanto espressamente riportato negli atti di provenienza.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Il bene è privo di autonoma identificazione catastale ed insiste sulla particella pignorata 147.

Conformita catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformita edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Nessun titolo edilizio abilitativo o giustificativo risulta essere presente agli atti, a seguito di apposite indagini presso gli enti competenti. Si rimanda a quanto già argomentato nella sezione "urbanistica".

Conformita urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica. Il bene, per le sue caratteristiche tipologiche e dimensionali, risulterebbe compatibile con le prescrizioni urbanistiche vigenti nella zona in esame, tanto all'attualità, quanto all'epoca di realizzazione. La sua edificazione in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo o giustificativo, lo pone tuttavia in una condizione di illegittimità, eventualmente risolvibile o a mezzo di un complesso iter di regolarizzazione, basato sul principio della doppia conformità alle norme edilizie ed urbanistiche (i cui dettagli, esiti e costi non sono determinabili con certezza in tale sede), o in alternativa a mezzo della completa rimozione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dei luoghi.

CORPO: E - SUOLO AGRICOLO

Dati catastali: 1. Diritto di: Proprietà per 7/9 i i; 2. A

Diritto di: Proprietà per 2/9 , sezione censuaria Pisticci, foglio 42, particella 145, qualità AA-Agrumeto; AB-Seminativo; AC-Incolto Prod., classe 2/2/U, superficie catastale 132284, reddito dominicale: € 3764,91, reddito agrario: € 1292,22

Quota e tipologia del diritto:

- 2/9 - Piena proprietà
- 7/9 - Piena proprietà

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84, bene in oggetto) e 146 (ha 4.73.36). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi: Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13. Dal 14.09.1998 all'attualità il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 145.

Conformita catastale: ALTRO. Si attesta la conformità catastale del bene, a meno della errata indicazione delle qualità di coltura presenti. Si pone inoltre in evidenza che nella visura catastale storica risulta presente una riserva (ex L. n. 679 del 01.10.1969). Nello specifico trattasi di Riserva 6: Stato di fatto non convalidato. Questa viene apposta per accertamento d'Ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione. Si applica quindi quando, pur essendo l'immobile perfettamente individuato in base allo stato di fatto, la procedura di esproprio non è stata perfezionata. La cancellazione della sigla di annotazione della riserva può essere ottenuta dall'intestatario mediante apposita domanda in bollo, corredata dai documenti probanti l'estinzione dei motivi per cui la formalità è stata accesa. Non è necessario che la domanda sia corredata da documenti quando è trascorso un ventennio dalla data del documento traslativo che dette origine alla annotazione di riserva. Lo scrivente rimanda al Delegato alla Vendita ulteriori approfondimenti nel merito.

Conformita edilizia: Si dichiara la conformita edilizia.

Conformita urbanistica: Si dichiara la conformita urbanistica.

CORPO: F - SUOLO AGRICOLO

Dati catastali: 1. Diritto di: Proprietà per 7/9 i; 2. Diritto di: Proprietà per 2/9. , sezione censuaria Pisticci, foglio 42, particella 145, qualità AA-Agrumeto; AB-Frutteto Irriguo, classe 2/U, superficie catastale 44057, reddito dominicale: € 1095,81, reddito agrario: € 477,21

Quota e tipologia del diritto:

- 2/9 - Piena proprietà
- 7/9 - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Gli effettivi diritti di titolarità del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: In data 15.01.2009 veniva sottoposta a pignoramento, unitamente alla particella 20 (oggi p.lle 260 e 261, costituenti il Lotto n.1), anche la particella 13, di estensione pari ad ha 17.96.20. Quest'ultima, con frazionamento del 14.09.1998 n. 939.1, veniva frazionata generando le p.lle 145 (ha 13.22.84) e 146 (ha 4.73.36, bene in oggetto). Dal momento che alla data del pignoramento, quindi, la p.lla 13 risultava non essere più esistente, il

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

pignoramento gravante su di essa (quindi sul bene in oggetto), fu dichiarato nullo in data 03.12.2019. Con nuovo atto di pignoramento del 19.07.2021 venivano quindi sottoposti a pignoramento gli stessi beni, stavolta identificati con gli estremi catastali corretti. In sintesi: Dall'impianto al 14.09.1998 il bene era identificato al Foglio 42, P.lla 13. Dal 14.09.1998 all'attualità il bene è identificato al Foglio 42, P.lla 146.

Conformita catastale: ALTRO. Si attesta la conformità catastale del bene, a meno della errata indicazione delle qualità di coltura presenti. Si pone inoltre in evidenza che nella visura catastale storica risulta presente una riserva (ex L. n. 679 del 01.10.1969). Nello specifico trattasi di Riserva 6: Stato di fatto non convalidato. Questa viene apposta per accertamento d'Ufficio in base allo stato di fatto, non ancora convalidato da atto legale, di opere di pubblico interesse portanti intestazione. Si applica quindi quando, pur essendo l'immobile perfettamente individuato in base allo stato di fatto, la procedura di esproprio non è stata perfezionata. La cancellazione della sigla di annotazione della riserva può essere ottenuta dall'intestatario mediante apposita domanda in bollo, corredata dai documenti probanti l'estinzione dei motivi per cui la formalità è stata accesa. Non è necessario che la domanda sia corredata da documenti quando è trascorso un ventennio dalla data del documento traslativo che dette origine alla annotazione di riserva. Lo scrivente rimanda al Delegato alla Vendita ulteriori approfondimenti nel merito.

Conformita edilizia: Si dichiara la conformita edilizia.

Conformita urbanistica: Si dichiara la conformita urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **15/01/1977** .

Titolare/Proprietario: 1.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 15/01/1977, ai nn. ; registrato a Pisticci, in data 13/07/1977, ai nn. 113/176; trascritto a Pisticci, in data 08/11/1977, ai nn. 6587/29720.
Note: Risulta trascritta in data 29.10.2021 ai nn. 9484/7748 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Vitelli Achille del 05.02.1982 rep. n. 72956.

Titolare/Proprietario: 1.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco CARRETTA, in data 09/09/2009, ai nn. 38181/17196; registrato a Melfi, in data 10/09/2009, ai nn. 2648/1/T; trascritto a Matera, in data 15/09/2009, ai nn. 7429/7430/5717/5718.
Note: Si evidenzia che tra i venditori non compare (esecutato nella procedura in oggetto) il quale, al momento del rogito, era comproprietario (per 2/9) della p.lla 20 così come da visura storica.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Annesso agricolo diruto

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **15/01/1977** . In forza di ..

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Titolare/Proprietario: 1.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 15/01/1977, ai nn. ; registrato a Pisticci, in data 13/07/1977, ai nn. 113/176; trascritto a Pisticci, in data 08/11/1977, ai nn. 6587/29720.
Note: Risulta trascritta in data 29.10.2021 ai nn. 9484/7748 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Vitelli Achille del 05.02.1982 rep. n. 72956.

Titolare/Proprietario: 1.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco CARRETTA, in data 09/09/2009, ai nn. 38181/17196; registrato a Melfi, in data 10/09/2009, ai nn. 2648/1/T; trascritto a Matera, in data 15/09/2009, ai nn. 7429/7430/5717/5718.
Note: Si evidenzia che tra i venditori non compare (esecutato nella procedura in oggetto) il quale, al momento del rogito, era comproprietario (per 2/9) della p.lla 20 così come da visura storica.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **15/01/1977** . In forza di ..

Titolare/Proprietario: 1.

dal 15/01/1977 al 09/09/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 15/01/1977, ai nn. ; registrato a Pisticci, in data 13/07/1977, ai nn. 113/176; trascritto a Pisticci, in data 08/11/1977, ai nn. 6587/29720.
Note: Risulta trascritta in data 29.10.2021 ai nn. 9484/7748 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Vitelli Achille del 05.02.1982 rep. n. 72956.

Titolare/Proprietario: 1.

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco CARRETTA, in data 09/09/2009, ai nn. 38181/17196; registrato a Melfi, in data 10/09/2009, ai nn. 2648/1/T; trascritto a Matera, in data 15/09/2009, ai nn. 7429/7430/5717/5718.
Note: Si evidenzia che tra i venditori non compare esecutato nella procedura in oggetto) il quale, al momento del rogito, era comproprietario (per 2/9) della p.lla 20 così come da visura storica.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato residenziale

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **15/01/1977** . In forza di ..

Titolare/Proprietario: 1.

dal 15/01/1977 al 09/09/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 15/01/1977, ai nn. ; registrato a Pisticci, in data 13/07/1977, ai nn. 113/176; trascritto a Pisticci, in data 08/11/1977, ai nn. 6587/29720.
Note: Risulta trascritta in data 29.10.2021 ai nn. 9484/7748 accettazione tacita d'eredità nascente da atto

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

in Notar Vitelli Achille del 05.02.1982 rep. n. 72956.

Titolare/Proprietario: 1.

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco CARRETTA, in data 09/09/2009, ai nn. 38181/17196; registrato a Melfi, in data 10/09/2009, ai nn. 2648/1/T; trascritto a Matera, in data 15/09/2009, ai nn. 7429/7430/5717/5718.
Note: Si evidenzia che tra i venditori non compare (esecutato nella procedura in oggetto) il quale, al momento del rogito, era comproprietario (per 2/9) della p.lla 20 così come da visura storica.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Tettoia metallica e piazzale

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **15/01/1977** . In forza di ..

Titolare/Proprietario: 1.

dal 15/01/1977 al 09/09/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 15/01/1977, ai nn. ; registrato a Pisticci, in data 13/07/1977, ai nn. 113/176; trascritto a Pisticci, in data 08/11/1977, ai nn. 6587/29720.
Note: Risulta trascritta in data 29.10.2021 ai nn. 9484/7748 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Vitelli Achille del 05.02.1982 rep. n. 72956.

Titolare/Proprietario: 1.

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco CARRETTA, in data 09/09/2009, ai nn. 38181/17196; registrato a Melfi, in data 10/09/2009, ai nn. 2648/1/T; trascritto a Matera, in data 15/09/2009, ai nn. 7429/7430/5717/5718.
Note: Si evidenzia che tra i venditori non compare (esecutato nella procedura in oggetto) il quale, al momento del rogito, era comproprietario (per 2/9) della p.lla 20 così come da visura storica.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Suolo agricolo

Titolare/Proprietario: **proprietario/i ante ventennio** al **15/01/1977** . In forza di ..

Titolare/Proprietario: 1.

. dal 15/01/1977 al 09/09/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di , in data 15/01/1977, ai nn. ; registrato a Pisticci, in data 13/07/1977, ai nn. 113/176; trascritto a Pisticci, in data 08/11/1977, ai nn. 6587/29720.
Note: Risulta trascritta in data 29.10.2021 ai nn. 9484/7748 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar Vitelli Achille del 05.02.1982 rep. n. 72956.

Titolare/Proprietario: 1.

. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco CARRETTA, in data 09/09/2009, ai nn. 38181/17196; registrato a Melfi, in data 10/09/2009, ai nn. 2648/1/T; trascritto a Matera, in data 15/09/2009, ai nn. 7429/7430/5717/5718.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Note: Si evidenzia che tra i venditori non compare (esecutato nella procedura in oggetto) il quale, al momento del rogito, era comproprietario (per 2/9) della p.lla 20 così come da visura storica.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Suolo agricolo

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

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro**
Numero pratica: 152/85
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di ristrutturazione di una casa rurale in loc. S. Teodoro sul mappale 13 F. 42
Oggetto: ristrutturazione
Rilascio in data 09/07/1985 al n. di prot. 152/85
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Trattasi del primo titolo edilizio presente agli atti, in ordine cronologico. Concessione gratuita finalizzata alla ristrutturazione del fabbricato, rilasciata a seguito di autorizzazione Uff. Beni Ambientali I89/5.7.84. Agli atti risultano presenti esclusivamente il provvedimento autorizzativo ed un elaborato grafico dello stato di progetto. Da quanto è stato possibile desumere da tale carente documentazione, con tale concessione la richiedente provvedeva alla demolizione di alcune porzioni dell'immobile al fine di creare una scala di collegamento interno tra i due livelli (tutt'ora presente), ad una parziale ridistribuzione interna dei vani ed a modifiche prospettiche. Risultano invece non approvate alcune lavorazioni (indicate in rosso sugli elaborati progettuali), quali la realizzazione di canne fumarie e di un torrino di accesso al lastrico solare. Lo scrivente ritiene importante far presente che tale pratica edilizia non è stata reperita in occasione dell'accesso agli atti presso l'U.T.C. di Pisticci, ma è stata consegnata direttamente dal coniuge dell'esecutata in occasione di uno sei sopralluoghi svolti. Infine si fa presente che la pratica risulta priva di qualsiasi ulteriore documento utile (inizio lavori, fine lavori, relazione tecnica, etc.).
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato residenziale

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro**
Numero pratica: 90/2004
Intestazione:
Tipo pratica: Permesso a costruire
Note tipo pratica: Concessione gratuita - Permesso a costuire.
Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato ad uso aziendale esistente, ivi compresa la realizzazione di un porticato e della copertura del lastrico.
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 15/03/2002 al n. di prot. 1322
Rilascio in data 05/05/2004 al n. di prot. 90/2004
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Il Permesso in questione è stato rilasciato a seguito di rilascio di Nulla Osta - Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 1322/02 del 10.10.02 del Comune di Pisticci, cui è seguito parere favorevole della Soprintendenza prot. n. 4149 del 16.03.03. In tale autorizzazione veniva prescritto il rispetto delle modificazioni grafiche apportate in rosso, inerenti la conformazione della copertura. Di tale titolo autorizzativo risultano inoltre presenti, oltre la succitata autorizzazione paesaggistica, la comunicazione del nominativo del Direttore dei Lavori ed infine la comunicazione di avvio lavori (per il giorno 23.08.04). Risultano invece assenti ulteriori documenti quali la comunicazione di fine lavori, l'avvenuto deposito dei calcoli statici/sismici, il collaudo e la richiesta di agibilità. Con il suddetto titolo abilitativo la

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

richiedente giustificava i seguenti interventi:
1. Realizzazione del porticato a piano terreno;
2. Ampliamento del bagno a piano primo attraverso un incremento volumetrico a scapito della superficie del balcone e con trasformazione del bagno esistente in antibagno;
3. Realizzazione della copertura sui 2 balconi/terrazzi;
4. Realizzazione della copertura del lastrico solare con struttura a padiglione in legno e manto in tegole di cotto. Nella relazione tecnica esplicativa veniva inoltre specificato che dal computo della volumetria totale veniva escluso il volume del sottotetto, essendo questo un volume tecnico e non accessibile.
Si precisa, infine, che il suddetto permesso veniva rilasciato in forma gratuita essendo all'epoca, la richiedente, imprenditrice agricola residente nell'immobile in oggetto (condizione non più valida all'attualità). Si rimanda alla visione degli elaborati grafici e progettuali allegati.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato residenziale

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro**
Numero pratica: Nessuno
Intestazione: - richiedente
Tipo pratica: Richiesta di Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di fabbricati da adibire a fattoria didattica e agriturismo
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.
La pratica non è mai stata rilasciata.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Avendo l'esecutata provveduto all'iscrizione della ditta nell'elenco degli operatori agrituristici della Basilicata (L.R. n. 24 del 27.04.96) al n. 560, avvenuta con determinazione dirigenziale n. 77F.2003/D. 535 del 06.05.2003 della Regione Basilicata, la stessa ditta aveva la possibilità di beneficiare dei contributi offerti dalla Regione nell'ambito dei Progetti Integrati di Filiera - PSR 2007/2013 (comparto olivicolo). A tal fine presentava apposito progetto di ristrutturazione di fabbricati rurali, finalizzato alla realizzazione di una fattoria didattica e agriturismo. Tale progetto prevedeva i seguenti interventi:
1. Un' importante ristrutturazione del deposito agricolo identificato nella presente con corpo A del Lotto
2. Veniva infatti prevista la parziale demolizione e ricostruzione di solai e pareti, interventi di consolidamento fondale, un modesto ampliamento di superficie ed inoltre la creazione di un'ampia veranda (portico). Tale fabbricato sarebbe quindi stato adibito principalmente ad aula didattica ed avrebbe ospitato anche la cucina, la sala ristoro ed i servizi igienici;
2. La riqualificazione di una presunta preesistente vasca di raccolta di acque piovane (risalente agli anni '50), con il fine di realizzare una piscina ad uso ricreativo a servizio dell'agriturismo;
3. Una profonda ristrutturazione funzionale e strutturale del manufatto agricolo indicato nella presente come corpo A del Lotto 1, con il fine di realizzare gli alloggi dell'azienda agrituristica (9 camere per 27 posti letto).
A tale richiesta, tuttavia, non è mai seguito il rilascio di alcun titolo concessorio o abilitativo, ma esclusivamente il rilascio di autorizzazione paesaggistica (prot. 25185 del 14.11.2012). Gli interventi descritti, in effetti, non sono mai stati effettivamente eseguito, a meno della realizzazione della piscina.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato residenziale

Conformità edilizia:

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rimanda a quanto già descritto ed argomentato nella sezione "conformità urbanistica".

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In occasione dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci (eseguito in data 07.06.2022) lo scrivente ha appurato l'assenza di qualsivoglia titolo edilizio inerente gli immobili in esame. Si rimanda a quanto già descritto ed argomentato nella sezione "conformità urbanistica".

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Annesso agricolo diruto

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rimanda a quanto già descritto nella sezione "urbanistica".

Informazioni in merito alla conformità edilizia: In occasione dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci (eseguito in data 07.06.2022) lo scrivente ha appurato l'assenza di qualsivoglia titolo edilizio inerente gli immobili in esame. Si rimanda a quanto già descritto ed argomentato nella sezione "conformità urbanistica".

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla base del raffronto tra lo stato di fatto rilevato in loco e quanto rappresentato negli elaborati progettuali visionati a seguito di accesso agli atti, lo scrivente ha potuto effettuare le considerazioni che seguono.
Non risulta presente agli atti alcun documento o titolo abilitativo iniziale, che legittimi l'originaria edificazione. Tale condizione potrebbe trovare spiegazione nel fatto che lo stabile è stato probabilmente edificato in data precedente al 01.09.1967, data di entrata in vigore della L. 765/67 (legge Ponte), prima della quale nessun titolo edilizio risultava obbligatorio, ai fini dell'edificazione, al di fuori dei centri urbani. Al fine di poter accertare tale condizione, lo scrivente ha provveduto a fare richiesta all'Istituto Geografico Militare delle foto aeree storiche, in modo da appurare la preesistenza del fabbricato alla data indicata. L'I.G.M. ha quindi dato riscontro fornendo le foto relative ai voli del 1954 e del 1972. Nella prima il fabbricato pare non essere presente, mentre in quella del 1972 lo è. Di conseguenza, lo scrivente è in grado solamente di poter asserire che il fabbricato è stato edificato sicuramente in data precedente al 1972, ma ciò non consente di poter dichiarare con certezza la legittimità del fabbricato ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Considerata la tipologia costruttiva del fabbricato, le caratteristiche della zona ed una serie di altri parametri, lo scrivente ritiene che ci sia una buona probabilità che il fabbricato possa ritenersi legittimo a causa della preesistenza al 1967. Successivamente, nell'anno 1985, presentava richiesta di concessione edilizia finalizzata alla ristrutturazione del fabbricato. Con tale titolo (C.E. n. 152/85 del 09.07.85) venivano apportate alcune importanti modifiche allo stabile, consistenti principalmente nella demolizione di alcune porzioni e successiva ricostruzione, al fine di creare un vano scala per il collegamento diretto interno dei due livelli del fabbricato. Ulteriori opere risultano inerenti la distribuzione dei vani interni ed i prospetti dell'edificio. Si precisa che la suddetta C.E. fu rilasciata a condizione del rispetto di alcune prescrizioni (ripotate sul progetto con colore rosso). Queste prevedevano l'obbligo di non realizzare il torrino di accesso al lastrico solare e le canne fumarie. In seguito, con Permesso a Costruire n. 90/2004 del 05.05.2004, la proprietà eseguiva ulteriori importanti lavori di ristrutturazione, consistenti in alcune modifiche prospettiche, nella realizzazione di un portico a piano terra, nella realizzazione di tettoie di copertura dei balconi/terrazzi, nell' ampliamento del bagno a piano primo (chiudendo una porzione di balcone) e infine nella realizzazione di una copertura lignea con manto in tegole a chiusura del lastrico solare, generando così un piano sottotetto, ma inquadrabile come vano tecnico (non accessibile e con mera funzione di protezione dal soleggiamento e di coibentazione). Anche per il rilascio di tale titolo, l'amministrazione competente impose alcune prescrizioni (in rosso negli elaborati progettuali assentiti) consistenti nell'eliminazione delle previste canne fumarie e, soprattutto, nell'obbligo di conformare

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

diversamente la copertura del fabbricato, la quale veniva assentita esclusivamente con conformazione a "padiglione" e con pendenza delle falde pari al 35%, diversamente da quella proposta in progetto. Infine, nell'anno 2012, l'esecutata presentava domanda di P.d.C. per lavori di ristrutturazione di altri fabbricati appartenenti al compendio aziendale, finalizzati alla realizzazione di una fattoria didattica/agriturismo. Come detto l'oggetto dei lavori riguardava altri fabbricati e non quello ino oggetto ma, in tale richiesta, veniva raffigurata anche la realizzazione di una piscina a scopi ricreativi, mediante interventi di riqualificazione di una (presunta) preesistente vasca di raccolta di acque piovane. Tale piscina risultava essere pertinenziale all'edificio in oggetto, al quale veniva collegata a mezzo di apposito camminamento esterno pavimentato. Come già detto tale autorizzazione non è mai stata rilasciata, ma il progetto fu approvato esclusivamente ai fini della compatibilità paesaggistica. I relativi lavori, di conseguenza, non furono mai realizzati a meno della suddetta piscina.

Sulla base di tale ricostruzione cronologica degli interventi eseguiti, e dei relativi titoli edilizi, lo scrivente ritiene di dover rilevare le seguenti irregolarità.

1. Risultano presenti alcune incongruenze tra quanto rappresentato nello stato di progetto della prima C.E. del 1985 e lo stato di fatto del P.d.C. del 2004 che, invece, dovrebbero risultare perfettamente corrispondenti in virtù del rispetto del principio della "catena della conformità". Nello specifico si rileva, al piano rialzato, una differente conformazione interna dei vani in prossimità del vano scala e delle modifiche prospettiche. Negli elaborati del 2004, infatti, risultano rappresentati un vano ripostiglio ed un vano sottoscala adibito a centrale termica (accessibile da una porta esterna). Tale configurazione, tuttavia, non combacia con quella rappresentata nel precedente titolo. Ulteriori differenze riguardano infine i prospetti esterni (parapetti e finestre);

2. Lo stato effettivo dei luoghi presenta n. 2 canne fumarie (una sul prospetto principale e una su quello laterale sinistro) che però non risultano rappresentate, né citate, nel P.d.C. del 2004;

3. Risultano presenti delle difformità sui prospetti esterni del fabbricato, consistenti una differente conformazione dei parapetti dei balconi/terrazzi. Questi, infatti, sono rappresentati su progetto come delle ringhiere (presumibilmente) metalliche, mentre in realtà sono state realizzate in muratura piena, con impatto estetico e visivo certamente differente;

4. A circa 13 metri dal fabbricato, percorribili a mezzo di una stradina pedonale pavimentata, è stata realizzata una piscina di dimensioni in pianta pari a m 6 x 12. Di tale manufatto non vi è alcuna evidenza nei titoli edilizi visionati, a meno della richiesta di P.d.C. del 2012 finalizzata alla realizzazione della fattoria didattica/agriturismo. Come detto, tuttavia, tali lavori non sono mai stati assentiti dall'amministrazione competente (se non esclusivamente ai fini paesaggistici), pertanto la realizzazione della suddetta piscina deve ritenersi illegittima;

5. La realizzazione della copertura del fabbricato, e quindi del piano sottotetto, è avvenuta in maniera sensibilmente difforme da quanto assentito con il P.d.C. 90/2004. In tale titolo, infatti, veniva prescritta la realizzazione di una copertura a padiglione con pendenza delle falde pari al 35% ed in modo da determinare la creazione di un mero volume tecnico (non accessibile), finalizzato ad una migliore coibentazione e protezione del sottostante alloggio. Come possibile evincere dagli elaborati progettuali (indicazioni in rosso) il sottotetto avrebbe dovuto avere una conseguente altezza interna pari a circa 0 alla gronda e a metri 1,65 al colmo (sotto trave). Diversamente da quanto descritto, la copertura è stata realizzata con falde di pendenza minore del 35%, conseguentemente all'innalzamento sia della quota di gronda che di colmo. Le altezze interne del sottotetto rilevate, infatti, risultano pari rispettivamente a m 1,50 e m 2,50. In aggiunta, è stata realizzato un collegamento interno diretto tra appartamento e sottotetto, a mezzo della realizzazione di una apertura nel solaio in c.a. e nella installazione di una scala metallica non amovibile. L'aumento delle altezze del sottotetto, unitamente alla realizzazione di un accesso diretto interno, hanno determinato una diversa natura del sottotetto stesso, il quale da mero vano tecnico non accessibile, è divenuto un vero e proprio vano accessorio diretto dell'appartamento, con conseguente incremento di volumetria e superficie complessiva. Si rileva, infine, che tale nuova conformazione ha determinato anche un incremento dell'altezza totale del fabbricato, la quale risulta superiore al massimo consentito dalla strumentazione urbanistica vigente (m 6,50);

6. Ulteriori modeste difformità sono state rilevate in relazione alle dimensioni in pianta del fabbricato e dei corpi annessi, ma le stesse risultano di modesta entità, tali da rientrare nella definizione di tolleranze

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

costruttive, previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
Per una migliore comprensione delle difformità rilevate si rimanda alla visione degli elaborati progettuali della C.E. n. 152/85 e del P.d.C. n. 90/2004 e della ricostruzione grafica dello stato di fatto, allegati alla presente relazione.
Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01, accompagnato da accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 del D.M. 42/2004 e da propedeutica sanatoria strutturale ai sensi del D.M. 17.01.2018 (N.T.C.). In alternativa (o qualora non possibile la prima opzione) la rimessa in pristino dei luoghi, con la demolizione delle parti difformi.
Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e prospettiche del fabbricato; Realizzazione di canne fumarie; Realizzazione di piscina interrata; Incremento di superficie ed altezza del fabbricato oltre il limite previsto; Opere strutturali non denunciate.
Le difformità descritte ricadono nei casi previsti dall'art. 33 del D.P.R. 380/01: "interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità" e dall'art. 34 dello stesso decreto: "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire". Ricadendo inoltre l'immobile in area sotto vincolo paesaggistico, si evidenzia che le opere eseguite risultano difformi anche rispetto alla normativa di tutela del paesaggio (D.M. 42/2004 e s.m.i.), in quanto non corrispondenti a quanto approvato con l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del suddetto decreto. Infine si rileva che alcune delle opere eseguite (copertura, scala interna, apertura nel solaio) risultano rilevanti dal punto di vista della normativa antisismica e strutturale in generale (attualmente D.M. 17.01.2018- N.T.C.) e, pertanto, avrebbero dovuto essere soggette a preventiva denuncia dei lavori presso l'Ufficio Difesa del Suolo della Regione.

Per quanto riguarda l'aspetto puramente urbanistico, l'art. 33 del D.P.R. 380/01 prevede che:
1. *Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso. 2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio. 3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.*

Lo stesso decreto, all'art. 36, prevede:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Sulla base di quanto previsto dalla norma, quindi, le opere di natura abusiva devono essere rimosse al fine di ripristinare le condizioni di legittimità urbanistica dell'immobile ma, qualora risulti

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

motivatamente che il ripristino dei luoghi non sia possibile, si ricorre all'applicazione di una sanzione pecuniaria, ovvero alla c.d. "fiscalizzazione" dell'abuso, la quale tuttavia non possiede capacità sanante e non consente quindi il ripristino delle condizioni di legittimità, ma consente esclusivamente il mantenimento delle opere abusive, ponendo l'immobile in una anomala condizione giuridica. Qualora sussistano le condizioni previste dall'art. 36, tuttavia, sarebbe possibile regolarizzare gli abusi realizzati attraverso il meccanismo dell'accertamento di conformità, il quale, previo pagamento di appositi oneri ed oblazione, consentirebbe il pieno ripristino delle condizioni di legittimità.

Per quanto concerne gli aspetti paesaggistici si rileva invece quanto segue. La mancata preventiva autorizzazione di cui all'art. 146 del D.M. 42/2004, o meglio la realizzazione di interventi in difformità da essa, richiedono il ricorso a quanto previsto dall'art. 167 del suddetto D.M.:

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4. 2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere. 3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi dell'apposito servizio tecnico-operativo del Ministero, ovvero delle modalità previste dall'articolo 41 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero e il Ministero della difesa. 4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. 5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. [..omissis..].

Per quanto riguarda infine gli aspetti inerenti il mancato rispetto della normativa antisismica e delle Norme Tecniche delle Costruzioni risulta necessario, nel caso in cui si procedesse con una strategia di sanatoria e non con la rimozione degli abusi, procedere con la c.d. sanatoria strutturale degli abusi. Tale complesso iter prevede una denuncia (ex art. 65-93-94 del D.P.R. 380/01) postuma dei lavori strutturali, a seguito di opportune indagini volte all' analisi strutturale ed alla valutazione della sicurezza dell'edificio, con eventuale progetto di miglioramento/adeguamento in caso di verifiche non superate (sempre nel rispetto, tra l'altro, del principio della doppia conformità alle norme vigenti all'epoca di realizzazione dell'abuso ed all'epoca di presentazione della domanda di sanatoria). A carico dei soggetti coinvolti nelle opere illegittime consegue un processo penale, generalmente comportante l'applicazione di una sanzione pecuniaria.

Note: Come possibile evincere da quanto argomentato in precedenza, il quadro di illegittimità che grava sul fabbricato risulta caratterizzato da notevole complessità, coinvolgendo aspetti di natura edilizia, urbanistica, paesaggistica e strutturale. Le possibili strategie di regolarizzazione risultano di difficile definizione in tale sede, soprattutto per quanto concerne l'effettiva applicabilità delle stesse e la quantificazione dei relativi costi. La trasversalità degli aspetti coinvolti, la pluralità dei soggetti interessati, la complessità delle norme nazionali e locali applicabili, la discrezionalità dei soggetti coinvolti (enti, imprese, tecnici, etc.), rendono arduo, se non impossibile, definire in tale sede la corretta strategia da seguire ed i relativi oneri economici (sanzioni, oblazioni, costi tecnici, diritti, indagini, etc.). In linea generale lo scrivente ritiene che alcune delle difformità rilevate possano ritenersi certamente

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

sanabili, mentre altre richiedono approfondimenti ed indagini di maggior dettaglio, non eseguibili in tale sede. Anche per questi abusi, tuttavia, risulta ipotizzabile un percorso di regolarizzazione, sebbene complesso ed articolato, il quale, in caso di esito negativo o di effettiva impercorribilità, non può che trasformarsi in un processo di "fiscalizzazione" o in extrema ratio di rimozione dell'abuso, con conseguente rimessa in pristino dei luoghi. In ogni caso, il profilo di illegittimità gravante sul bene possiede una indiscussa influenza sul valore economico dello stesso.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In aggiunta alle problematiche descritte nella sezione che precede, lo scrivente ritiene di dover evidenziare ulteriori aspetti di natura edilizia che influiscono sullo stato giuridico dell'immobile e quindi sul suo valore economico. Il riferimento, nello specifico, riguarda le condizioni di agibilità del fabbricato, risultando lo stesso privo del relativo certificato. Come ampiamente sancito dalla Giurisprudenza, la presenza del certificato di agibilità (oggi attestazione di agibilità) risulta fondamentale al fine di garantire la sussistenza delle caratteristiche minime di igiene, salubrità, sicurezza necessarie a consentire l'utilizzo dell'immobile stesso. Sebbene l'assenza di tale documento non pregiudichi l'effettiva capacità dell'immobile ad assolvere la sua funzione e la sua commerciabilità, occorre distinguere tra un'assenza di tipo "formale" ed una di tipo "sostanziale", ove la prima riguarda esclusivamente una carenza di tipo documentale o procedurale, mentre la seconda riguarda la mancata sussistenza di tutte quelle caratteristiche che la norma stessa indica come necessarie al fine del riconoscimento dell'agibilità stessa. Risulta pacifico che una carenza di natura formale non costituisca un effettivo pregiudizio per l'immobile, mentre una di natura sostanziale abbia un peso decisamente maggiore, che potrebbe addirittura comportare l'incommerciabilità e l'inutilizzabilità del bene.

Il D.P.R. 380/01 e s.m.i., all'art. 24, c. 1 prevede:

"La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata."

Il comma 5 dello stesso articolo recita inoltre:

"La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi; e-bis) attestazione di 'edificio predisposto alla banda ultra larga', rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3. (lettera aggiunta dall'art. 5, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 207 del 2021).

Nel caso specifico in esame, l'immobile presenta numerose condizioni pregiudizievoli che non consentono, all'attualità, l'attestazione dell'agibilità:
1. Assenza di conformità edilizia, urbanistica e catastale;
2. Mancata evidenza del rispetto della normativa in materia di risparmio energetico (L. 10/91 e succ.);
3. Mancata evidenza degli obblighi inerenti il rispetto della normativa in zona sismica e di collaudo e/o regolare esecuzione delle strutture;
4. Assenza, per le parti di impianto successive al 1990, di apposite dichiarazioni di conformità (ex. L. 46/90 e D.M. 37/2008);
5. Mancata evidenza delle dovute autorizzazioni edilizie ed ambientali per quanto riguarda i sistemi di alimentazione idrica (pozzo) e di smaltimento dei reflui (fossa biologica).
Risulta evidente, in definitiva, che le problematiche elencate influiscano sulle condizioni di agibilità del fabbricato e risulta pertanto necessario valutare un intervento volto alla risoluzione delle suddette

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

tematiche, al fine di consentire l'attestazione di agibilità come previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.
Regolarizzabili mediante: Ripristino della conformità edilizia, urbanistica e catastale (ved. relative sezioni della presente); Provvedere alla messa a norma ed alla certificazione degli impianti installati (ove opportuno); Effettuare una valutazione della sicurezza statico/sismica del fabbricato, con rilascio del relativo certificato di idoneità, nel rispetto delle norme di settore (N.T.C. 2018 e L.R. 38/20).
Descrizione delle opere da sanare: Risoluzione di tutte le carenze e situazioni pregiudizievoli influenti sulle condizioni di agibilità del fabbricato.

Note: Gli oneri di regolarizzazione non risultano quantificabili in tale sede.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; *Note*: Le indagini svolte circa le condizioni di conformità edilizia ed urbanistica del bene, restituiscono un quadro di parziale illegittimità a causa di più fattori, i quali influiscono a loro volta (unitamente ad alti numerosi aspetti) sulle condizioni di agibilità dell'immobile. La complessità e trasversalità delle problematiche rilevate (che coinvolgono aspetti edilizi, urbanistici, catastali, paesaggistici, strutturali ed impiantistici), unitamente alla pluralità dei soggetti coinvolti ai fini della regolarizzazione ed alla loro discrezionalità circa le modalità di sanatoria e dei relativi costi, rendono impossibile allo scrivente potersi esprimere con certezza circa le più opportune strategie di regolarizzazione ed i conseguenti oneri economici.
Il sottoscritto ritiene pertanto congruo, ai fini della valutazione economica del bene, di portare in conto tale quadro di incertezza attraverso l'applicazione di una decurtazione percentuale forfettaria sul valore di stima, quantificabile in circa il 15%.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato residenziale

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Nessun titolo edilizio abilitativo o giustificativo risulta essere presente agli atti, a seguito di apposite indagini presso gli enti competenti. Si rimanda a quanto già argomentato nella sezione "urbanistica".

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Tettoia metallica e piazzale

Suolo agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Suolo agricolo

Suolo agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Suolo agricolo

Conformità urbanistica:

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	zona E2 - Uso Agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 - Zona E2. Aree destinate ad uso agricolo; Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti e impianti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici. Nessuna costruzione potrà essere concessa su fondi agricoli di superficie inferiore ad 1 ettaro ad eccezione di piccoli locali per ricovero di attrezzi agricoli della superficie coperta massima di 20,00 mq e dell'altezza di max ml 3,00 e comunque nel rispetto del rapporto di cui al comma successivo. Per quanto riguarda i manufatti e gli impianti destinati alle lavorazioni e commercializzazioni connesse alle attività agricole questi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: a. superficie coperta non superiore a 1/60 della superficie disponibile, comprendente anche quella delle abitazioni di cui al comma seguente; b. altezza massima di ml 5,00 con esclusione di silos, camini e altri corpi tecnici; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; Per quanto riguarda i manufatti ad uso abitativo, questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: a. indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0.03 mc/mq di area disponibile, secondo quanto disposto al punto 4) dell'art. 7 del D.M. 1444/68; b. altezza massima non superiore a ml 6,50; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; L'area ricade infine in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
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 manufatti ad uso abitativo ma strettamente connessi alla conduzione dei fondi rustici.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Rapporto di copertura:	1/60
Altezza massima ammessa:	m 3,00 per i piccoli manufatti per ricovero attrezzi; m 5,00 per i manufatti e impianti destinati alle attività agricole; m 6,50 per i manufatti destinati ad abitazione.
Volume massimo ammesso:	Nei limiti degli indici fondiari di zona.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Vedi note di seguito.
Altro:	La capacità edificatoria residua è da valutare considerando l'intera estensione del Lotto, pari ad ettari 18 circa e nel rispetto di quanto descritto circa le prescrizioni urbanistiche di zona. Considerando tali elementi ne deriva una discreta capacità edificatoria residua, attuabile esclusivamente in relazione alla conduzione dell'azienda agricola. Resta inteso che l'effettiva potenzialità edificatoria può essere accertata solo a seguito di un opportuno iter progettuale e di analisi approfondita del regime urbanistico e vincolistico di zona.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In linea generale lo stato del bene può ritenersi compatibile e rispettoso delle prescrizioni urbanistiche previste per la zona, essendo in effetti un fabbricato ad uso agricolo che rispetta i parametri previsti, tenuto anche conto che lo stesso è stato edificato in epoca precedente alle suddette prescrizioni e, probabilmente, a qualsiasi obbligo di licenza (ante 1967).

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente, in data 07.06.2022, ha eseguito apposito accesso agli atti amministrativi presso l''ufficio tecnico del Comune di Pisticci, al fine di visionare ed estrarre copia della documentazione tecnico-amministrativa sulla base della quale espletare le dovute verifiche di conformità dei beni. In tale sede, tuttavia, nessuna documentazione risultava presente in merito al fabbricato in oggetto (titoli abilitativi, giustificativi, etc.). L''assenza di tali titoli potrebbe tuttavia essere giustificata dall''epoca di realizzazione del fabbricato, la quale dovrebbe essere antecedente al 01.09.1967, ovvero alla data di entrata in vigore della c.d. Legge Ponte prima della quale nessun titolo edilizio, al di fuori dei centri abitati, era richiesto ai fini dell''edificazione. Al fine di avere certezza di tale condizione, lo scrivente ha quindi provveduto a fare richiesta all''Istituto Geografico Militare delle foto aeree di epoca più prossima possibile al 1967. L''I.G.M. ha quindi fornito ufficiale riscontro inviando le foto aeree relative a due voli: quello del 1954 e quello del 1972. Nella prima fotografia il fabbricato non risulterebbe rappresentato, mentre in quella del 1972 lo è. Alla luce di questo, l''unica deduzione possibile è che il fabbricato sia stato realizzato nell''arco temporale compreso tra tali date (1954-1972). In definitiva non risulta possibile asserire con assoluta certezza, ai sensi dell''art 9-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., la legittimità del fabbricato, la quale può essere esclusivamente presunta in virtù dell''elevata probabilità che esso sia stato realizzato in data precedente al 1967. Si precisa che durante il suddetto accesso agli atti lo scrivente ha preso visione di un progetto di ristrutturazione di fabbricati da adibire a fattoria didattica ed agriturismo. Questo progetto, risalente

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

al 2012 e presentato nell''ambito dei Progetti Integrati di Filiera (PIF) oggetto di finanziamento regionale ai sensi del PSR 2007/2013, prevedeva, tra le altre lavorazioni, anche la ristrutturazione del fabbricato in oggetto (identificato come "fabbricato A"), al fine di realizzare un''aula didattica e dei locali di servizio per l''attività prevista (cucina, servizi igienici, etc.). In tale progetto il fabbricato viene descritto come la parte residuale di una vecchia masseria padronale risalente ai primi del ''900. Lo stato di fatto rappresentato negli elaborati grafici di tale progetto coincide sostanzialmente con lo stato effettivamente riscontrato in loco dallo scrivente, sebbene quest''ultimo presenti superfici ed altezze leggermente, ma sensibilmente, inferiori a quelle riportate su progetto . Va rilevato, tuttavia, che sulla base di tale progetto non risulta essere mai stata rilasciata alcuna concessione edilizia o permesso di costruire. L''unico provvedimento rilasciato, infatti, risulta essere l''autorizzazione paesaggistica n. 25185 del 14.11.2012, ma a questo atto non è seguito alcun provvedimento autorizzativo di natura urbanistica. In relazione al fabbricato in oggetto infatti, congruentemente con tale carenza di documentazione abilitativa, si rileva che gli interventi descritti nel suddetto progetto non risultano essere mai stati realizzati.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Lo scrivente non è in grado, sulla base di quanto previsto dall''art. 9-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., di esprimersi con assoluta certezza in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica del fabbricato. Se ne suppone, con elevata probabilità, la preesistenza al 01.09.1967 sulla base degli unici documenti disponibili (foto aeree dell''I.G.M. e progetto del 2012, sebbene autorizzato esclusivamente dal punto di vista paesaggistico e mai realizzato), nonché sulla base delle caratteristiche costruttive e manutentive del fabbricato. Quest''ultimo, infine, non risulta essere stato oggetto di successivi interventi edilizi di qualsiasi tipo.

Note generali sulla conformità: L''area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Nello specifico risulta area di notevole interesse pubblico (ex art. 136), nonché area tutelata per legge (ex art. 142), in quanto zona di interesse archeologico proposta dal P.P.R., con procedimento in corso.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Annesso agricolo diruto

Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	zona E2 - Uso Agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 - Zona E2. Aree destinate ad uso agricolo; Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti e impianti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici. Nessuna costruzione potrà essere concessa su fondi agricoli di superficie inferiore ad 1 ettaro ad eccezione di piccoli locali per ricovero di attrezzi agricoli della superficie coperta massima di 20,00 mq e dell'altezza di max ml 3,00 e comunque nel rispetto del rapporto di cui al comma successivo. Per quanto riguarda i manufatti e gli impianti destinati alle lavorazioni e commercializzazioni connesse alle attività agricole questi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: a. superficie coperta non superiore a 1/60 della superficie disponibile, comprendente anche quella delle abitazioni di cui al comma seguente; b.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

	altezza massima di ml 5,00 con esclusione di silos, camini e altri corpi tecnici; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; Per quanto riguarda i manufatti ad uso abitativo, questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: a. indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0.03 mc/mq di area disponibile, secondo quanto disposto al punto 4) dell'art. 7 del D.M. 1444/68; b. altezza massima non superiore a ml 6,50; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; L'area ricade infine in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
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 manufatti ad uso abitativo ma strettamente connessi alla conduzione dei fondi rustici.
Rapporto di copertura:	1/60
Altezza massima ammessa:	m 3,00 per i piccoli manufatti per ricovero attrezzi; m 5,00 per i manufatti e impianti destinati alle attività agricole; m 6,50 per i manufatti destinati ad abitazione.
Volume massimo ammesso:	Nei limiti degli indici fondiari di zona.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Vedi note di seguito.
Altro:	La capacità edificatoria residua è da valutare considerando l'intera estensione del Lotto, pari ad ettari 18 circa e nel rispetto di quanto descritto circa le prescrizioni urbanistiche di zona. Considerando tali elementi ne deriva una discreta capacità edificatoria residua, attuabile esclusivamente in relazione alla conduzione dell'azienda agricola. Resta inteso che l'effettiva potenzialità edificatoria può essere accertata solo a seguito di un opportuno iter progettuale e di analisi approfondita del regime urbanistico e vincolistico di zona.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In linea generale lo stato del bene può ritenersi

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

	compatibile e rispettoso delle prescrizioni urbanistiche previste per la zona, essendo in effetti un fabbricato ad uso agricolo che rispetta i parametri previsti, tenuto anche conto che lo stesso è stato edificato in epoca precedente alle suddette prescrizioni e, probabilmente, a qualsiasi obbligo di licenza (ante 1967).

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente, in data 07.06.2022, ha eseguito apposito accesso agli atti amministrativi presso l''ufficio tecnico del Comune di Pisticci, al fine di visionare ed estrarre copia della documentazione tecnico-amministrativa sulla base della quale espletare le dovute verifiche di conformità dei beni. In tale sede, tuttavia, nessuna documentazione risultava presente in merito al fabbricato in oggetto (titoli abilitativi, giustificativi, etc.). L''assenza di tali titoli potrebbe tuttavia essere giustificata dall''epoca di realizzazione del fabbricato, la quale dovrebbe essere antecedente al 01.09.1967, ovvero alla data di entrata in vigore della c.d. Legge Ponte prima della quale nessun titolo edilizio, al di fuori dei centri abitati, era richiesto ai fini dell''edificazione. Al fine di avere certezza di tale condizione, lo scrivente ha quindi provveduto a fare richiesta all''Istituto Geografico Militare delle foto aeree di epoca più prossima possibile al 1967. L''I.G.M. ha quindi fornito ufficiale riscontro inviando le foto aeree relative a due voli: quello del 1954 e quello del 1972. Nella prima fotografia il fabbricato non risulterebbe rappresentato, mentre in quella del 1972 lo è. Alla luce di questo, l''unica deduzione possibile è che il fabbricato sia stato realizzato nell''arco temporale compreso tra tali date (1954-1972). In definitiva non risulta possibile asserire con assoluta certezza, ai sensi dell''art 9-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., la legittimità del fabbricato, la quale può essere esclusivamente presunta in virtù dell''elevata probabilità che esso sia stato realizzato in data precedente al 1967.
Note: Dal punto di vista prettamente urbanistico l'immobile risulta rispettoso delle prescrizioni di zona, in termini di superfici, altezze, volumi e destinazione d'uso, a meno di quanto descritto di seguito.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato è suddiviso in tre unità interne non intercomunicanti. Di queste, due sono di maggiori dimensioni ed hanno destinazione deposito mentre la terza, di minore superficie, risulta essere stata adibita (almeno in passato) all''uso abitativo. Tale unità, infatti, è stata internamente suddivisa, a mezzo di partizioni interne non a tutta altezza, in 3 vani: un ingresso/cucina, un bagno ed una camera da letto. Tale situazione risulta costituire una irregolarità, sia per le opere interne eseguite in assenza di comunicazioni o autorizzazioni, ma specialmente per l''avvenuto cambio di destinazione d''uso da deposito ad abitazione.
Regolarizzabili mediante: Demolizione delle opere interne e ripristino della destinazione a deposito.
Descrizione delle opere da sanare: Occorre provvedere al ripristino delle condizioni originarie, che prevedevano un unico vano con destinazione deposito, a fronte degli attuali 3 vani ad uso abitativo. Si ritiene quindi necessario provvedere alla demolizione delle partizioni interne e dei servizi realizzati.Lavori di demolizione e rimessa in pristino, compreso oneri tecnici: € 2.000,00
Spese di sanatoria presunte: **€ 2.000,00**
Note: In alternativa ai lavori di demolizione risulta possibile valutare la regolarizzazione dell'abuso, a mezzo di opportuna pratica di sanatoria. Tale sanatoria, tuttavia, sarebbe mirata alla regolarizzazione della differente conformazione interna del deposito ed alla realizzazione dei servizi igienici, ma non alla legittimazione del cambio di destinazione d'uso ad abitazione, in quanto incompatibile con il fabbricato in oggetto. Lo scrivente, tuttavia, non ritiene tale possibilità conveniente, considerato il forte stato di degrado interno dell'unità immobiliare.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L''immobile si presenta in uno stato manutentivo sufficiente su alcuni elementi e mediocre o scarso per le restanti componenti. Ciò è dovuto alla realizzazione, in un recente passato, di interventi di manutenzione straordinaria solo su alcuni elementi.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Risultano infatti essere stati eseguiti interventi manutentivi sulle facciate e finiture esterne, sulla copertura e all''intradosso dei solai dei due depositi di maggiore dimensione.
Regolarizzabili mediante: Accertamento di Conformità ex art. 37 D.P.R. 380/01.
Descrizione delle opere da sanare: Interventi di manutenzione eseguiti sulle facciate e finiture esterne e sull'intradosso dei solai.Sanzione per accertamento di conformità ex art. 37 D.P.R. 380/01: € 516,00
Spese tecniche e diritti di segreteria: € 1.500,00
Spese di sanatoria presunte: **€ 2.016,00**
Note: Lo scrivente precisa che le riflessioni effettuate in merito alle difformità rilevate, alle relative procedure di regolarizzazione ed ai relativi costi, debbano intendersi come puramente indicative, in quanto la reale entità degli abusi e le effettive procedure di regolarizzazione possono essere definite esclusivamente a mezzo di indagini più approfondite e con il supporto degli enti coinvolti.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Lo scrivente non è in grado, sulla base di quanto previsto dall''art. 9-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., di esprimersi con assoluta certezza in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica del fabbricato. Se ne suppone, con elevata probabilità, la preesistenza al 01.09.1967 sulla base degli unici documenti disponibili (foto aeree dell''I.G.M.) nonché sulla base delle caratteristiche costruttive e manutentive del fabbricato. Quest''ultimo, ad ogni modo, risulta essere stato oggetto di successivi interventi edilizi che non trovano giustificazione documentale, quanto meno sulla base delle indagini eseguite.

Note generali sulla conformità: L''area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Nello specifico risulta area di notevole interesse pubblico (ex art. 136), nonché area tutelata per legge (ex art. 142), in quanto zona di interesse archeologico proposta dal P.P.R., con procedimento in corso.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	zona E2 - Uso Agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 - Zona E2. Aree destinate ad uso agricolo; Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti e impianti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici. Nessuna costruzione potrà essere concessa su fondi agricoli di superficie inferiore ad 1 ettaro ad eccezione di piccoli locali per ricovero di attrezzi agricoli della superficie coperta massima di 20,00 mq e dell'altezza di max ml 3,00 e comunque nel rispetto del rapporto di cui al comma successivo. Per quanto riguarda i manufatti e gli impianti destinati alle lavorazioni e commercializzazioni connesse alle attività agricole questi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: a. superficie coperta non superiore a 1/60 della superficie disponibile, comprendente anche quella delle abitazioni di cui al comma seguente; b. altezza massima di ml 5,00 con esclusione di silos, camini e altri corpi tecnici; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

	esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; Per quanto riguarda i manufatti ad uso abitativo, questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: a. indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0.03 mc/mq di area disponibile, secondo quanto disposto al p. 4) dell'art. 7 del D.M. 1444/68; b. altezza massima non superiore a ml 6,50; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; L'area ricade infine in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
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 manufatti ad uso abitativo ma strettamente connessi alla conduzione dei fondi rustici.
Rapporto di copertura:	1/60
Altezza massima ammessa:	m 3,00 per i piccoli manufatti per ricovero attrezzi; m 5,00 per i manufatti e impianti destinati alle attività agricole; m 6,50 per i manufatti destinati ad abitazione.
Volume massimo ammesso:	Nei limiti degli indici fondiari di zona.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Vedi note di seguito.
Altro:	La capacità edificatoria residua è da valutare considerando l'intera estensione del Lotto, pari ad ettari 18 circa e nel rispetto di quanto descritto circa le prescrizioni urbanistiche di zona. Considerando tali elementi ne deriva una discreta capacità edificatoria residua, attuabile esclusivamente in relazione alla conduzione dell'azienda agricola. Resta inteso che l'effettiva potenzialità edificatoria può essere accertata solo a seguito di un opportuno iter progettuale e di analisi approfondita del regime urbanistico e vincolistico di zona.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Il fabbricato presenta caratteristiche compatibili con le prescrizioni urbanistiche di zona, in quanto trattasi di abitazione a servizio di azienda agricola, le cui caratteristiche dimensionali sono giustificate

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

	dall'ampia estensione superficiaria dei terreni circostanti di proprietà. Risulta tuttavia una altezza del fabbricato sensibilmente superiore a quella massima consentita in zona (6,50 m), come meglio descritto nella successiva sezione della presente.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Sulla base delle indagini svolte dallo scrivente, il fabbricato risulterebbe probabilmente antecedente al 1967, data a partire dalla quale si rendeva necessaria la presenza di un titolo edilizio che ne legittimasse l''edificazione, nel rispetto di parametri urbanistici di zona. Tale condizione non è tuttavia accertabile con sicurezza, essendo le fonti disponibili non esaustive. Risulta tuttavia evidente che l''attuale conformazione del fabbricato non combaci con gli atti autorizzativi reperiti presso le fonti ufficiali, rendendolo in una posizione di parziale illegittimità, di cui meglio si è detto nella sezione "Edilizia", alla quale si rimanda.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato residenziale

Tettoie chiuse o aperte [C7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	zona E2 - Uso Agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 - Zona E2. Aree destinate ad uso agricolo; Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti e impianti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici. Nessuna costruzione potrà essere concessa su fondi agricoli di superficie inferiore ad 1 ettaro ad eccezione di piccoli locali per ricovero di attrezzi agricoli della superficie coperta massima di 20,00 mq e dell'altezza di max ml 3,00 e comunque nel rispetto del rapporto di cui al comma successivo. Per quanto riguarda i manufatti e gli impianti destinati alle lavorazioni e commercializzazioni connesse alle attività agricole questi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: a. superficie coperta non superiore a 1/60 della superficie disponibile, comprendente anche quella delle abitazioni di cui al comma seguente; b. altezza massima di ml 5,00 con esclusione di silos, camini e altri corpi tecnici; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; Per quanto riguarda i manufatti ad uso abitativo, questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: a. indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0.03 mc/mq di area disponibile, secondo quanto

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

	disposto al punto 4) dell'art. 7 del D.M. 1444/68; b. altezza massima non superiore a ml 6,50; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; L'area ricade infine in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
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 manufatti ad uso abitativo ma strettamente connessi alla conduzione dei fondi rustici.
Rapporto di copertura:	1/60
Altezza massima ammessa:	m 3,00 per i piccoli manufatti per ricovero attrezzi; m 5,00 per i manufatti e impianti destinati alle attività agricole; m 6,50 per i manufatti destinati ad abitazione.
Volume massimo ammesso:	Nei limiti degli indici fondiari di zona.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Vedi note in seguito.
Altro:	La capacità edificatoria residua è da valutare considerando l'intera estensione del Lotto, pari ad ettari 18 circa e nel rispetto di quanto descritto circa le prescrizioni urbanistiche di zona. Considerando tali elementi ne deriva una discreta capacità edificatoria residua, attuabile esclusivamente in relazione alla conduzione dell'azienda agricola. Resta inteso che l'effettiva potenzialità edificatoria può essere accertata solo a seguito di un opportuno iter progettuale e di analisi approfondita del regime urbanistico e vincolistico di zona.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La struttura risulta compatibile con le prescrizioni urbanistiche vigenti in zona, per quanto riguarda tipologia, destinazione d'uso, superfici ed altezze. Come opportunamente descritto nel seguito, tuttavia, la struttura risulta essere stata realizzata in assenza di qualsiasi titolo edilizio abilitativo.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La realizzazione dell''ampio piazzale in cemento e della

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

struttura metallica risulta essere stata eseguita in maniera illegittima, non avendo lo scrivente reperito, in sede di accesso agli atti, nessun atto abilitativo o giustificativo di natura urbanistica. Da indagini eseguite dallo scrivente le opere sarebbero state eseguite nell''anno 2011, quindi in piena vigenza delle norme urbanistiche ed edilizie tuttora vigenti ed avrebbero dovuto quindi essere soggette al seguente iter: 1. Richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell''art. 146 del D.Lgs. 42/2004; 2. Denuncia dei lavori, all''ufficio tecnico della Regione, per opere in cemento armato ed a struttura metallica, ai sensi dell''art. 65 e 93 del D.P.R. 380/01; 3. Presentazione di apposito titolo edilizio abilitativo al Comune (S.C.I.A. o P.d.C.).
Regolarizzabili mediante: Pratica di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01, preceduta da accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs. 42/2004 e da denuncia dei lavori ex art. 65/93 in sanatoria. In alternativa la rimozione delle opere e la rimessa in pristino dei luoghi.
Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di piazzale in cemento di circa 400 mq e di tettoia metallica di circa 112 mq.
Pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica: danno ambientale (importo presunto della sanzione, la quale dipende esclusivamente dalle valutazioni dell'ente preposto. così come l'effettiva fattibilità dell'iter).: € 2.000,00
Pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica: oneri tecnici (importo indicativo, poiché a discrezione del tecnico incaricato).: € 1.200,00
Pratica di sanatoria strutturale: sanzione (probabile atto conclusivo del processo penale previsto in tali casi. Importo da intendersi come largamente indicativo, in quanto a discrezione dell'ente preposto - Regione e delle determinazioni giuridiche nel merito).: € 2.000,00
Pratica di sanatoria strutturale: oneri tecnici per affidamento incarico a strutturista e per prove sui materiali (importo indicativo, in quanto a discrezione del tecnico coinvolto e dipendente inoltre dalle indagini necessarie).: € 4.000,00
Presentazione di pratica di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01: oblazione (importo indicativo, in quanto dipendente dalle valutazioni dell'ente preposto e da ulteriori fattori non noti allo scrivente).: € 2.000,00
Pratica di accertamento di conformità: spese tecniche per affidamento incarico a tecnico abilitato (importo presunto, in quanto a discrezione del tecnico coinvolto).: € 1.500,00
Spese varie ed accessorie (diritti di segreteria, bolli, etc.).: € 300,00
Spese di sanatoria presunte: **€ 13.000,00**
Note: L'effettiva sanabilità degli abusi rilevati, ed i relativi costi, non sono determinabili con esattezza in tale sede. La molteplicità degli aspetti coinvolti (urbanistici, paesaggistici, strutturali), la complessità delle procedure di regolarizzazione previste (specialmente, per il caso specifico, di quelle paesaggistiche e strutturali), la discrezionalità e pluralità dei soggetti coinvolti (Regione, Comune, Procura, tecnici, imprese, etc.), rendono difficile determinare con esattezza e preventivamente le corrette procedure, gli eventuali esiti ed i relativi costi. L'iter di regolarizzazione descritto ed i costi preventivati, pertanto, devono intendersi come largamente indicativi. Lo scrivente tiene inoltre a precisare che il valore del bene, qualora legittimato, sarebbe comunque di non particolare entità, così come la sua effettiva utilità all'interno del compendio agricolo. Come alternativa sarebbe ad ogni modo valutabile la rimozione dei beni abusivi e la rimessa in pristino dei luoghi, attraverso opportune lavorazioni volte allo smontaggio della struttura metallica, alla demolizione della pavimentazione cementizia, alla successiva sistemazione dell'area di sedime ed al corretto trasporto e smaltimento dei rifiuti. Tali operazioni avrebbero costi che possono essere stimati all'incirca nello stesso ordine di grandezza dei costi di sanatoria. Risulterà ovviamente libera scelta dell'aggiudicatario decidere quale strategia di regolarizzazione perseguire, se quella volta alla sanatoria o quella volta al ripristino dei luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Il bene, per le sue caratteristiche tipologiche e dimensionali, risulterebbe compatibile con le prescrizioni urbanistiche vigenti nella zona in esame, tanto all''attualità, quanto all''epoca di realizzazione. La sua edificazione in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo o giustificativo, lo pone tuttavia in una condizione di illegittimità, eventualmente risolvibile o a mezzo di un complesso iter di regolarizzazione, basato sul principio della doppia conformità alle norme edilizie ed urbanistiche (i cui dettagli, esiti e costi non sono

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

determinabili con certezza in tale sede), o in alternativa a mezzo della completa rimozione delle opere abusive ed alla rimessa in pristino dei luoghi.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Tettoia metallica e piazzale

Suolo agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	zona E2 - Uso Agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 - Zona E2. Aree destinate ad uso agricolo; Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti e impianti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici. Nessuna costruzione potrà essere concessa su fondi agricoli di superficie inferiore ad 1 ettaro ad eccezione di piccoli locali per ricovero di attrezzi agricoli della superficie coperta massima di 20,00 mq e dell'altezza di max ml 3,00 e comunque nel rispetto del rapporto di cui al comma successivo. Per quanto riguarda i manufatti e gli impianti destinati alle lavorazioni e commercializzazioni connesse alle attività agricole questi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: a. superficie coperta non superiore a 1/60 della superficie disponibile, comprendente anche quella delle abitazioni di cui al comma seguente; b. altezza massima di ml 5,00 con esclusione di silos, camini e altri corpi tecnici; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; Per quanto riguarda i manufatti ad uso abitativo, questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: a. indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0.03 mc/mq di area disponibile, secondo quanto disposto al punto 4) dell'art. 7 del D.M. 1444/68; b. altezza massima non superiore a ml 6,50; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; L'area ricade infine in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq per manufatti ad uso abitativo ma strettamente connessi alla conduzione dei fondi rustici.
Rapporto di copertura:	1/60
Altezza massima ammessa:	m 3,00 per i piccoli manufatti per ricovero attrezzi; m 5,00 per i manufatti e impianti destinati alle attività agricole; m 6,50 per i manufatti destinati ad abitazione.
Volume massimo ammesso:	Nei limiti degli indici fondiari di zona.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Vedi note di seguito.
Altro:	La capacità edificatoria residua è da valutare considerando l'intera estensione del Lotto, pari ad ettari 18 circa e nel rispetto di quanto descritto circa le prescrizioni urbanistiche di zona. Considerando tali elementi ne deriva una discreta capacità edificatoria residua, attuabile esclusivamente in relazione alla conduzione dell'azienda agricola. Resta inteso che l'effettiva potenzialità edificatoria può essere accertata solo a seguito di un opportuno iter progettuale e di analisi approfondita del regime urbanistico e vincolistico di zona.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: E - Suolo agricolo

Suolo agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 681 del 09/07/1990
Zona omogenea:	zona E2 - Uso Agricolo
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 - Zona E2. Aree destinate ad uso agricolo; Su dette aree è consentita la costruzione di manufatti e impianti sia di tipo produttivo che abitativo, strettamente necessari e pertinenti alla conduzione di fondi rustici. Nessuna costruzione potrà essere concessa su fondi agricoli di superficie inferiore ad 1 ettaro ad eccezione di piccoli locali per ricovero di attrezzi agricoli della superficie coperta massima di 20,00 mq e

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

	dell'altezza di max ml 3,00 e comunque nel rispetto del rapporto di cui al comma successivo. Per quanto riguarda i manufatti e gli impianti destinati alle lavorazioni e commercializzazioni connesse alle attività agricole questi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: a. superficie coperta non superiore a 1/60 della superficie disponibile, comprendente anche quella delle abitazioni di cui al comma seguente; b. altezza massima di ml 5,00 con esclusione di silos, camini e altri corpi tecnici; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; Per quanto riguarda i manufatti ad uso abitativo, questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: a. indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0.03 mc/mq di area disponibile, secondo quanto disposto al punto 4) dell'art. 7 del D.M. 1444/68; b. altezza massima non superiore a ml 6,50; c. distanza dai confini non inferiore a ml 10,00; d. distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 01/04/1968 n. 1404 e s.m.i.; L'area ricade infine in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
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 manufatti ad uso abitativo ma strettamente connessi alla conduzione dei fondi rustici.
Rapporto di copertura:	1/60
Altezza massima ammessa:	m 3,00 per i piccoli manufatti per ricovero attrezzi; m 5,00 per i manufatti e impianti destinati alle attività agricole; m 6,50 per i manufatti destinati ad abitazione.
Volume massimo ammesso:	Nei limiti degli indici fondiari di zona.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Vedi note di seguito.
Altro:	La capacità edificatoria residua è da valutare considerando l'intera estensione del Lotto, pari ad ettari 18 circa e nel rispetto di quanto descritto circa le prescrizioni urbanistiche di zona. Considerando tali elementi ne deriva una discreta capacità edificatoria residua, attuabile

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

	esclusivamente in relazione alla conduzione dell'azienda agricola. Resta inteso che l'effettiva potenzialità edificatoria può essere accertata solo a seguito di un opportuno iter progettuale e di analisi approfondita del regime urbanistico e vincolistico di zona.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F - Suolo agricolo

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

Identificativo corpo: A - Annesso agricolo diruto
Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Pisticci (MT),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il 19.04.2022 lo scrivente ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate al fine di appurare la presenza di contratti registrati di qualsivoglia tipo (locazione, comodato, etc.), ottenendo riscontro in data 28.04.2022. Da tale attestazione risulta che il bene in esame non risulta essere stato oggetto di nessun contratto registrato.

Identificativo corpo: B - Deposito agricolo
Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Pisticci (MT),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il 19.04.2022 lo scrivente ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate al fine di appurare la presenza di contratti registrati di qualsivoglia tipo (locazione, comodato, etc.), ottenendo riscontro in data 28.04.2022. Da tale attestazione risulta che il bene in esame non risulta essere stato oggetto di nessun contratto registrato.

Identificativo corpo: C - Fabbricato residenziale
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pisticci (MT),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il 19.04.2022 lo scrivente ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate al fine di appurare la presenza di contratti registrati di qualsivoglia tipo (locazione, comodato, etc.), ottenendo riscontro in data 28.04.2022. Da tale attestazione risulta che il bene in esame non risulta essere stato oggetto di nessun contratto registrato.

Identificativo corpo: D - Tettoia metallica e piazzale
Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in Pisticci (MT),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: E - Suolo agricolo
agricolo sito in Pisticci (MT),
Occupato (soggetto terzo), con contratto di locazione stipulato in data 10/05/2016 per

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

l'importo di euro 30.000,00 con cadenza annuale.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione prevede una superficie condotta pari ad ha 20.77.53 per un canone annuo di € 30.000. Ciò corrisponde ad un canone annuo unitario pari a 1.444 €/ha, da ritenersi congruo (si consideri che il canone medio unitario nazionale è pari ad 837 €/ha). Si precisa che tale calcolo approssimato è stato eseguito senza tenere in conto il fatto che il canone annuo pattuito ricomprende anche i diritti di aiuto AGEA per il quinquennio 2015-2020. Tale condizione, tuttavia, influisce in maniera poco significativa sul valore unitario stimato. .
Registrato a Matera il 27/06/2016 ai nn. 916
Tipologia contratto: 12 anni con rinnovo, scadenza 09/05/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Lo scrivente ha provveduto, in data 25.10.2021, a richiedere all'Agenzia delle Entrate la presenza, sull'immobile in oggetto, di eventuali contratti registrati di locazione, comodato, affitto o quant'altro, ricevendo dall'Ente risposta negativa in data 04.11.2021. A seguito di successiva richiesta del 19.04.2022, tuttavia, l'A.d.E. forniva nuovo riscontro comunicando l'esistenza (probabilmente sfuggita nel precedente controllo) di un contratto di Affitto Terreno Agricolo con Titoli stipulato in data 10.05.2016 tra l'esecutata e proprietaria . Oggetto del contratto di locazione risultano essere i terreni di cui al Foglio 42, Particelle 145, 146, 260, per un totale di ettari 20.77.53 oltre ai diritti di aiuto AGEA assegnati per il periodo 2015-2020. La durata della locazione è fissata dal 10.05.2016 al 09.05.2028 per un canone annuo di € 30.000,00 da corrispondere in unica rata annuale. Per quanto concerne lo specifico bene in oggetto (p.lla 145) si precisa che questo è stato pignorato nel 2021, in quanto il precedente pignoramento del 2009 è stato dichiarato estinto nel 2019, pertanto la data del pignoramento è successiva alla data di registrazione del suddetto contratto di locazione (27.06.2016) che, pertanto, deve ritenersi opponibile. Si rimanda quindi al Custode Giudiziario per egli adempimenti nel merito.

Identificativo corpo: F - Suolo agricolo
agricolo sito in Pisticci (MT),
Occupato da (soggetto terzo), con contratto di locazione stipulato in data 10/05/2016 per l'importo di euro 30.000,00 con cadenza annuale.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione prevede una superficie condotta pari ad ha 20.77.53 per un canone annuo di € 30.000. Ciò corrisponde ad un canone annuo unitario pari a 1.444 €/ha, da ritenersi congruo (si consideri che il canone medio unitario nazionale è pari ad 837 €/ha). Si precisa che tale calcolo approssimato è stato eseguito senza tenere in conto il fatto che il canone annuo pattuito ricomprende anche i diritti di aiuto AGEA per il quinquennio 2015-2020. Tale condizione, tuttavia, influisce in maniera poco significativa sul valore unitario stimato.
Registrato a Matera il 27/06/2016 ai nn. 916
Tipologia contratto: 12 anni con rinnovo, scadenza 09/05/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Lo scrivente ha provveduto, in data 25.10.2021, a richiedere all'Agenzia delle Entrate la presenza, sull'immobile in oggetto, di eventuali contratti registrati di locazione, comodato, affitto o quant'altro, ricevendo dall'Ente risposta negativa in data 04.11.2021. A seguito di successiva richiesta del 19.04.2022, tuttavia, l'A.d.E. forniva nuovo riscontro comunicando l'esistenza (probabilmente sfuggita nel precedente controllo) di un contratto di Affitto Terreno Agricolo con Titoli stipulato in data 10.05.2016 tra l'esecutata e proprietaria Oggetto del contratto di locazione risultano essere i terreni di cui al Foglio 42, Particelle 145, 146, 260, per un totale di ettari 20.77.53 oltre ai diritti di aiuto AGEA assegnati per il periodo 2015-2020. La durata della locazione è fissata dal 10.05.2016 al 09.05.2028 per un canone annuo di € 30.000,00 da corrispondere in unica rata annuale.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Per quanto concerne lo specifico bene in oggetto (p.lla 146) si precisa che questo è stato pignorato nel 2021, in quanto il precedente pignoramento del 2009 è stato dichiarato estinto nel 2019, pertanto la data del pignoramento è successiva alla data di registrazione del suddetto contratto di locazione (27.06.2016) che, pertanto, deve ritenersi opponibile. Si rimanda quindi al Custode Giudiziario per egli adempimenti nel merito.

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: VINCOLO DI INDIVISIBILITA' a favore di Regione Basilicata; A rogito di Notaio Francesco CARRETTA in data 09/09/2009 ai nn. 38181/17196; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/09/2009 ai nn. 7430/5718; La costituzione di un compendio unico comporta l'obbligo di indivisibilità del fondo per almeno 10 anni, a fronte di importanti agevolazioni di tipo fiscale. Essendo tale vincolo attivo dal 2009, l'obbligo di indivisibilità avrebbe dovuto essere efficace sino all'anno 2019, sebbene tale tipo di agevolazioni fiscali siano state abrogate nel 2014..
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Annesso agricolo diruto

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore di ; A rogito di Notaio Brunella CARRIERO in data 06/10/2020 ai nn. 33650/15449; Iscritto/trascritto a Matera in data 07/10/2020 ai nn. 7564/5807; A favore la quota pari a 1/2 di piena proprietà in ciascuno degli immobili in Pisticci, Foglio 42, p.lla 147 sub 5, p.lla 147 sub 6, p.lla 147 sub 7, p.lla 147 sub 1, p.lla 145 e p.lla 146..
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Annesso agricolo diruto

- Descrizione onere: VINCOLO DI INDIVISIBILITA' a favore di Regione Basilicata; A rogito di Notaio Francesco CARRETTA in data 09/09/2009 ai nn. 38181/17196; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/09/2009 ai nn. 7430/5718; La costituzione di un compendio unico comporta l'obbligo di indivisibilità del fondo per almeno 10 anni, a fronte di importanti agevolazioni di tipo fiscale. Essendo tale vincolo attivo dal 2009, l'obbligo di indivisibilità avrebbe dovuto essere efficace sino all'anno 2019, sebbene tale tipo di agevolazioni fiscali siano state abrogate nel 2014..
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore A rogito di Notaio Brunella CARRIERO in data 06/10/2020 ai nn. 33650/15449; Iscritto/trascritto a Ma-

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

tera in data 07/10/2020 ai nn. 7564/5807; A favore
la quota pari a 1/2 di piena proprietà in
ciascuno degli immobili in Pisticci, Foglio 42, p.lla 147 sub 5, p.lla 147 sub 6, p.lla 147 sub 7, p.lla 147 sub 1, p.lla 145 e p.lla 146..
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo

- Descrizione onere: VINCOLO DI INDIVISIBILITA' a favore di Regione Basilicata; A rogito di Notaio Francesco CARRETTA in data 09/09/2009 ai nn. 38181/17196; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/09/2009 ai nn. 7430/5718; La costituzione di un compendio unico comporta l'obbligo di indivisibilità del fondo per almeno 10 anni, a fronte di importanti agevolazioni di tipo fiscale. Essendo tale vincolo attivo dal 2009, l'obbligo di indivisibilità avrebbe dovuto essere efficace sino all'anno 2019, sebbene tale tipo di agevolazioni fiscali siano state abrogate nel 2014..
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato residenziale

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore
; A rogito di Notaio Brunella CARRIERO in data 06/10/2020 ai nn. 33650/15449; Iscritto/trascritto a Matera in data 07/10/2020 ai nn. 7564/5807; A favore
la quota pari a 1/2 di piena proprietà in
ciascuno degli immobili in Pisticci, Foglio 42, p.lla 147 sub 5, p.lla 147 sub 6, p.lla 147 sub 7, p.lla 147 sub 1, p.lla 145 e p.lla 146..
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato residenziale

- Descrizione onere: VINCOLO DI INDIVISIBILITA' a favore di Regione Basilicata; A rogito di Notaio Francesco CARRETTA in data 09/09/2009 ai nn. 38181/17196; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/09/2009 ai nn. 7430/5718; La costituzione di un compendio unico comporta l'obbligo di indivisibilità del fondo per almeno 10 anni, a fronte di importanti agevolazioni di tipo fiscale. Essendo tale vincolo attivo dal 2009, l'obbligo di indivisibilità avrebbe dovuto essere efficace sino all'anno 2019, sebbene tale tipo di agevolazioni fiscali siano state abrogate nel 2014..
Dati precedenti relativi ai corpi: D - Tettoia metallica e piazzale

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore
; A rogito di Notaio Brunella CARRIERO in data 06/10/2020 ai nn. 33650/15449; Iscritto/trascritto a Matera in data 07/10/2020 ai nn. 7564/5807; A favore di
la quota pari a 1/2 di piena proprietà in
ciascuno degli immobili in Pisticci, Foglio 42, p.lla 147 sub 5, p.lla 147 sub 6, p.lla 147 sub 7, p.lla 147 sub 1, p.lla 145 e p.lla 146..
Dati precedenti relativi ai corpi: D - Tettoia metallica e piazzale

- Descrizione onere: VINCOLO DI INDIVISIBILITA' a favore di Regione Basilicata; A rogito di Notaio Francesco CARRETTA in data 09/09/2009 ai nn. 38181/17196; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/09/2009 ai nn. 7430/5718; La costituzione di un compendio unico comporta l'obbligo di indivisibilità del fondo per almeno 10 anni, a fronte di importanti agevolazioni di tipo fiscale. Essendo tale vincolo attivo dal 2009, l'obbligo di indivisibilità avrebbe dovuto essere efficace sino all'anno 2019, sebbene tale tipo di agevolazioni fiscali siano state abrogate nel 2014..
Dati precedenti relativi ai corpi: E - Suolo agricolo

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore di
.; A rogito di Notaio

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Brunella CARRIERO in data 06/10/2020 ai nn. 33650/15449; Iscritto/trascritto a Matera in data 07/10/2020 ai nn. 7564/5807; A favore di , la quota pari a 1/2 di piena proprietà in ciascuno degli immobili in Pisticci, Foglio 42, p.lla 147 sub 5, p.lla 147 sub 6, p.lla 147 sub 7, p.lla 147 sub 1, p.lla 145 e p.lla 146..
Dati precedenti relativi ai corpi: E - Suolo agricolo

- Descrizione onere: VINCOLO DI INDIVISIBILITA' a favore di Regione Basilicata; A rogito di Notaio Francesco CARRETTA in data 09/09/2009 ai nn. 38181/17196; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/09/2009 ai nn. 7430/5718; La costituzione di un compendio unico comporta l'obbligo di indivisibilità del fondo per almeno 10 anni, a fronte di importanti agevolazioni di tipo fiscale. Essendo tale vincolo attivo dal 2009, l'obbligo di indivisibilità avrebbe dovuto essere efficace sino all'anno 2019, sebbene tale tipo di agevolazioni fiscali siano state abrogate nel 2014..
Dati precedenti relativi ai corpi: F - Suolo agricolo

- Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE a favore di A rogito di Notaio Brunella CARRIERO in data 06/10/2020 ai nn. 33650/15449; Iscritto/trascritto a Matera in data 07/10/2020 ai nn. 7564/5807; A favore di la quota pari a 1/2 di piena proprietà in ciascuno degli immobili in Pisticci, Foglio 42, p.lla 147 sub 5, p.lla 147 sub 6, p.lla 147 sub 7, p.lla 147 sub 1, p.lla 145 e p.lla 146..
Dati precedenti relativi ai corpi: F - Suolo agricolo

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

- Ipoteca legale annotata a favore di
Derivante da: Ruolo del 18.04.2007 Rep. 558/2004; Importo ipoteca: € 22654,06; Importo capitale: € 11327,03 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 19/04/2007 ai nn. 4818/753 ; Note: L'ipoteca è gravante sugli immobili foglio 42, p.lla 147, subalterni 2, 3 e 4 (oggi 6, 7 e 5).
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Annesso agricolo diruto

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di Derivante da:
Ipoteca nn. 4875/396 del 12.07.1991; Importo ipoteca: € 154937,07; Importo capitale: € 77468,53 ; A rogito di Notaio Nicola GRASSANO in data 11/07/1991 ai nn. 1318; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2011 ai nn. 5712/859 ; Note: Ipoteca gravante su Foglio 42 p.lla 13 e p.lla 20 per rinnovazione di precedente ipoteca del 1991.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Annesso agricolo diruto

- Ipoteca legale annotata a favore di ;
Derivante da: Ruolo del 18.04.2007 Rep. 558/2004; Importo ipoteca: € 22654,06; Importo capitale: € 11327,03 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 19/04/2007 ai nn. 4818/753 ; Note: L'ipoteca è gravante sugli immobili foglio 42, p.lla 147, subalterni 2, 3 e 4 (oggi 6, 7 e 5).
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di ; Derivante da:

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Ipoteca nn. 4875/396 del 12.07.1991; Importo ipoteca: € 154937,07; Importo capitale: € 77468,53 ; A rogito di Notaio Nicola GRASSANO in data 11/07/1991 ai nn. 1318; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2011 ai nn. 5712/859 ; Note: Ipoteca gravante su Foglio 42 p.lla 13 e p.lla 20 per rinnovazione di precedente ipoteca del 1991.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo

- Ipoteca legale annotata a favore di ;
Derivante da: Ruolo del 18.04.2007 Rep. 558/2004; Importo ipoteca: € 22654,06; Importo capitale: € 11327,03 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 19/04/2007 ai nn. 4818/753 ; Note: L'ipoteca è gravante sugli immobili foglio 42, p.lla 147, subalterni 2, 3 e 4 (oggi 6, 7 e 5).
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato residenziale

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di
; Derivante da:
Ipoteca nn. 4875/396 del 12.07.1991; Importo ipoteca: € 154937,07; Importo capitale: € 77468,53 ; A rogito di Notaio Nicola GRASSANO in data 11/07/1991 ai nn. 1318; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2011 ai nn. 5712/859 ; Note: Ipoteca gravante su Foglio 42 p.lla 13 e p.lla 20 per rinnovazione di precedente ipoteca del 1991.
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato residenziale

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di
; Derivante da:
Ipoteca nn. 4875/396 del 12.07.1991; Importo ipoteca: € 154937,07; Importo capitale: € 77468,53 ; A rogito di Notaio Nicola GRASSANO in data 11/07/1991 ai nn. 1318; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2011 ai nn. 5712/859 ; Note: Ipoteca gravante su Foglio 42 p.lla 13 e p.lla 20 per rinnovazione di precedente ipoteca del 1991.
Dati precedenti relativi ai corpi: D - Tettoia metallica e piazzale

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di
; Derivante da:
Ipoteca nn. 4875/396 del 12.07.1991; Importo ipoteca: € 154937,07; Importo capitale: € 77468,53 ; A rogito di Notaio Nicola GRASSANO in data 11/07/1991 ai nn. 1318; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2011 ai nn. 5712/859 ; Note: Ipoteca gravante su Foglio 42 p.lla 13 e p.lla 20 per rinnovazione di precedente ipoteca del 1991.
Dati precedenti relativi ai corpi: E - Suolo agricolo

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di
; Derivante da:
Ipoteca nn. 4875/396 del 12.07.1991; Importo ipoteca: € 154937,07; Importo capitale: € 77468,53 ; A rogito di Notaio Nicola GRASSANO in data 11/07/1991 ai nn. 1318; Iscritto/trascritto a Matera in data 04/07/2011 ai nn. 5712/859 ; Note: Ipoteca gravante su Foglio 42 p.lla 13 e p.lla 20 per rinnovazione di precedente ipoteca del 1991.
Dati precedenti relativi ai corpi: F - Suolo agricolo

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

; Derivante da: Verbale di pignoramento 15.01.09 ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 15/01/2009 ai nn. 26/2009 iscritto/trascritto a Matera in data 13/02/2009 ai nn. 1401/1147; Il suddetto pignoramento è stato dichiarato nullo, e il conseguente procedimento estinto, in data 03.12.2019, in quanto la p.lla pignorata (13) risultava non essere più esistente già dal 1998. .
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Annesso agricolo diruto

- Pignoramento a favore di
Derivante da: Verbale di pignoramento 13.08.21 ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 13/08/2021 ai nn. 1102 iscritto/trascritto a Matera in data 02/09/2021 ai nn. 7628/6231;
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Annesso agricolo diruto

- Pignoramento a favore di

Derivante da: Verbale di pignoramento 15.01.09 ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 15/01/2009 ai nn. 26/2009 iscritto/trascritto a Matera in data 13/02/2009 ai nn. 1401/1147; Il suddetto pignoramento è stato dichiarato nullo, e il conseguente procedimento estinto, in data 03.12.2019, in quanto la p.lla pignorata (13) risultava non essere più esistente già dal 1998. .
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo

- Pignoramento a favore di ;
Derivante da: Verbale di pignoramento 13.08.21 ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 13/08/2021 ai nn. 1102 iscritto/trascritto a Matera in data 02/09/2021 ai nn. 7628/6231;
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Deposito agricolo

- Pignoramento a favore di

; Derivante da: Verbale di pignoramento 15.01.09 ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 15/01/2009 ai nn. 26/2009 iscritto/trascritto a Matera in data 13/02/2009 ai nn. 1401/1147; Il suddetto pignoramento è stato dichiarato nullo, e il conseguente procedimento estinto, in data 03.12.2019, in quanto la p.lla pignorata (13) risultava non essere più esistente già dal 1998. .
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato residenziale

- Pignoramento a favore di
Derivante da: Verbale di pignoramento 13.08.21 ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 13/08/2021 ai nn. 1102 iscritto/trascritto a Matera in data 02/09/2021 ai nn. 7628/6231;
Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fabbricato residenziale

- Pignoramento a favore di

; Derivante da: Verbale di pignoramento 15.01.09 ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 15/01/2009 ai nn. 26/2009 iscritto/trascritto a Matera in data 13/02/2009 ai nn. 1401/1147; Il suddetto pignoramento è stato dichiarato nullo, e il conseguente procedimento estinto, in data 03.12.2019, in quanto la p.lla pignorata (13) risultava non essere più esistente già dal 1998. .
Dati precedenti relativi ai corpi: D - Tettoia metallica e piazzale

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

- Pignoramento a favore di ;
Derivante da: Verbale di pignoramento 13.08.21 ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 13/08/2021 ai nn. 1102 iscritto/trascritto a Matera in data 02/09/2021 ai nn. 7628/6231;
Dati precedenti relativi ai corpi: D - Tettoia metallica e piazzale

- Pignoramento a favore di
Derivante da: Verbale di pignoramento 15.01.09 ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 15/01/2009 ai nn. 26/2009 iscritto/trascritto a Matera in data 13/02/2009 ai nn. 1401/1147; Il suddetto pignoramento è stato dichiarato nullo, e il conseguente procedimento estinto, in data 03.12.2019, in quanto la p.lla pignorata (13) risultava non essere più esistente già dal 1998. .
Dati precedenti relativi ai corpi: E - Suolo agricolo

- Pignoramento a favore di
Derivante da: Verbale di pignoramento 13.08.21 ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 13/08/2021 ai nn. 1102 iscritto/trascritto a Matera in data 02/09/2021 ai nn. 7628/6231;
Dati precedenti relativi ai corpi: E - Suolo agricolo

- Pignoramento a favore di
Derivante da: Verbale di pignoramento 15.01.09 ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 15/01/2009 ai nn. 26/2009 iscritto/trascritto a Matera in data 13/02/2009 ai nn. 1401/1147; Il suddetto pignoramento è stato dichiarato nullo, e il conseguente procedimento estinto, in data 03.12.2019, in quanto la p.lla pignorata (13) risultava non essere più esistente già dal 1998. .
Dati precedenti relativi ai corpi: F - Suolo agricolo

- Pignoramento a favore di ;
Derivante da: Verbale di pignoramento 13.08.21 ; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 13/08/2021 ai nn. 1102 iscritto/trascritto a Matera in data 02/09/2021 ai nn. 7628/6231;
Dati precedenti relativi ai corpi: F - Suolo agricolo

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

Identificativo corpo: A - Annesso agricolo diruto

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

sito in Pisticci (MT),
No.

Identificativo corpo: B - Deposito agricolo
sito in Pisticci (MT),
No.

Identificativo corpo: C - Fabbricato residenziale
sito in Pisticci (MT),
No.

Identificativo corpo: D - Tettoia metallica e piazzale
sito in Pisticci (MT),
No.

Identificativo corpo: E - Suolo agricolo
agricolo sito in Pisticci (MT),
No.

Identificativo corpo: F - Suolo agricolo
agricolo sito in Pisticci (MT),
No.

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

Identificativo corpo: A - Annesso agricolo diruto
sito in Pisticci (MT),
No.

Identificativo corpo: B - Deposito agricolo
sito in Pisticci (MT),
No.

Identificativo corpo: C - Fabbricato residenziale
sito in Pisticci (MT),
No.

Identificativo corpo: D - Tettoia metallica e piazzale
sito in Pisticci (MT),
No.

Identificativo corpo: E - Suolo agricolo
Suolo agricolo sito in Pisticci (MT),
Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto (in liquidazione) ed all'attuale Consorzio di Bonifica della Basilicata la presenza di eventuali posizioni debitorie nei loro confronti, inerenti contributi consortili non corrisposti. Il primo ha dato riscontro in data 26.04.2022, comunicando che per le particelle n. 145 e 146, sono stati iscritti a ruolo contributi fino all'annualità 2017 pari a € 12.684,00 di cui € 4.446,39 ancora non corrisposti (oltre interessi, more e spese di riscossione). Il Consorzio di Bonifica della Basilicata (che dal 2018 ha accorpato il precedente) ha dato riscontro in pari data, rilevando che, per le stesse particelle, risultano inscritti a ruolo i seguenti contributi consortili: - annualità dal 2018 al 2021 per € 7.268,48 di cui € 5.367,61 ancora non corrisposti (oltre interessi, more e

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

spese); - processo verbale n.10 del 14.06.20, domande irrigue su immobili di che trattasi, pari ad € 6.181,38 ancora non corrisposti (oltre interessi, more e spese). Si specifica che il Consorzio ha precisato che i debiti contributivi seguono l'immobile e, pertanto, gli stessi potranno essere richiesti ai nuovi futuri proprietari. In merito a tale ultimo aspetto, e quindi alla effettiva trasferibilità del debito all'aggiudicatario, si rimanda alle valutazioni del Giudice dell'Esecuzione o del Delegato alla Vendita.

Identificativo corpo: F - Suolo agricolo
Suolo agricolo sito in Pisticci (MT),
Lo scrivente ha provveduto a richiedere al Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto (in liquidazione) ed all'attuale Consorzio di Bonifica della Basilicata la presenza di eventuali posizioni debitorie nei loro confronti, inerenti contributi consortili non corrisposti. Il primo ha dato riscontro in data 26.04.2022, comunicando che per le particelle n. 145 e 146, sono stati iscritti a ruolo contributi fino all'annualità 2017 pari a € 12.684,00 di cui € 4.446,39 ancora non corrisposti (oltre interessi, more e spese di riscossione). Il Consorzio di Bonifica della Basilicata (che dal 2018 ha accorpato il precedente) ha dato riscontro in pari data, rilevando che, per le stesse particelle, risultano inscritti a ruolo i seguenti contributi consortili: - annualità dal 2018 al 2021 per € 7.268,48 di cui € 5.367,61 ancora non corrisposti (oltre interessi, more e spese); - processo verbale n.10 del 14.06.20, domande irrigue su immobili di che trattasi, pari ad € 6.181,38 ancora non corrisposti (oltre interessi, more e spese). Si specifica che il Consorzio ha precisato che i debiti contributivi seguono l'immobile e, pertanto, gli stessi potranno essere richiesti ai nuovi futuri proprietari. In merito a tale ultimo aspetto, e quindi alla effettiva trasferibilità del debito all'aggiudicatario, si rimanda alle valutazioni del Giudice dell'Esecuzione o del Delegato alla Vendita.

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

Identificativo corpo: A - Annesso agricolo diruto
sito in Pisticci (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N/A
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N/A.
Avvertenze ulteriori: No.

Identificativo corpo: B - Deposito agricolo
sito in Pisticci (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N/A
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N/A.
Avvertenze ulteriori: No.

Identificativo corpo: C - Fabbricato residenziale
sito in Pisticci (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N/A
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N/A.
Avvertenze ulteriori: No.

Identificativo corpo: D - Tettoia metallica e piazzale
sito in Pisticci (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N/A
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N/A.
Avvertenze ulteriori: No.

Identificativo corpo: E - Suolo agricolo
agricolo sito in Pisticci (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N/A

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N/A.
Avvertenze ulteriori: No.

Identificativo corpo: F - Suolo agricolo
agricolo sito in Pisticci (MT),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N/A
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N/A.
Avvertenze ulteriori: No.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Annesso agricolo diruto - Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Con tale criterio la superficie commerciale determinata risulta pari a mq 122,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale deposito	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
		122,00		**122,00**

Identificativo corpo: B - Deposito agricolo - Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è determinata misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Con tale criterio la superficie commerciale determinata risulta pari a mq 225,50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale depositi	sup lorda di pavimento	213,00	1,00	213,00
Superficie portico	sup lorda di pavimento	25,00	0,50	12,50
		238,00		**225,50**

Identificativo corpo: C - Fabbricato residenziale - Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza viene computata sulla base della superficie commerciale, intesa come superficie lorda (comprensiva di divisori interni e muri perimetrali esterni, questi ultimi considerati al 50% se in comunione) convenzionale ponderata sulla base di appositi indici mercantili. In generale la norma di riferimento è la UNI

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

10750:2005 la quale, sebbene sostituita dalla più recente UNI EN 15733/2011, fornisce un criterio di calcolo tecnicamente ancora valido. Nel caso in esame lo scrivente ha adottato una metodologia di calcolo analoga, così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Tale metodologia definisce un dettagliato set di coefficienti di ponderazione in relazione al singolo elemento di superficie da computare, in funzione principalmente della destinazione d'uso e delle caratteristiche tipologiche e funzionali. Tale set di coefficienti è definito sulla base di tre macro-categorie: a) superfici principali; b) superfici di ornamento; c) superfici accessorie. Il calcolo delle superfici è avvenuto sulla base di un rilievo geometrico direttamente svolto dallo scrivente sulla scorta di planimetria catastale precedentemente estratta e con l'ausilio di apposita strumentazione (metro a stecca, distanziometro laser, rullina).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie netta calpestabile piano rialzato	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Superficie netta calpestabile piano primo	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
Superficie pareti perimetrali	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Superficie terrazze e logge piano rilazato	sup lorda di pavimento	28,00	0,35	9,80
Superficie terrazze e logge piano primo	sup lorda di pavimento	22,00	0,35	7,70
Superficie portico a piano terra	sup lorda di pavimento	47,00	0,35	16,45
Superficie sottotetto non abitabile	sup lorda di pavimento	92,00	0,30	27,60
Superficie giardino/area pertinenziale	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Superficie giardino/area pertinenziale (eccedenza)	sup lorda di pavimento	725,00	0,02	14,50
		1.143,00		**282,55**

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2021

Zona: Pisticci

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Identificativo corpo: D - Tettoia metallica e piazzale - Tettoie chiuse o aperte [C7]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza del bene viene determinata considerando le effettive dimensioni in pianta del bene principale (tettoia metallica) e di quello accessorio (piazzale cementizio), così come direttamente rilevate in loco dal sottoscritto. A tali valori numerici lo scrivente ha quindi applicato opportuni coefficienti mercantili, per omogeneizzare le superfici di diversa destinazione e valore.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie tettoia metallica	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
Superficie piazzale in battuto di cemento	sup lorda di pavimento	288,00	0,50	144,00
		400,00		**256,00**

Identificativo corpo: E - Suolo agricolo - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Nel caso di suoli agricoli la consistenza è determinata dalla superficie catastale, espressa in ettari e desunta dagli atti catastali, i quali sono stati verificati attraverso rilievo in loco e attraverso i dati del portale RSDI. La superficie cartografica risulta pari a 132.800 mq mentre la superficie censuaria risulta pari a 132.284 mq. Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti. Si riporta altresì che la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aereo-fotogrammetriche permette di individuare con buona chiarezza i confini del terreno costituente il lotto di vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie agricola	sup reale lorda	132.284,00	1,00	132.284,00
		132.284,00		**132.284,00**

Identificativo corpo: F - Suolo agricolo - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Nel caso di suoli agricoli la consistenza è determinata dalla superficie catastale, espressa in ettari e desunta dagli atti catastali, i quali sono stati verificati attraverso rilievo in loco e attraverso i dati del portale RSDI. La superficie cartografica risulta pari a 43.900 mq mentre la superficie censuaria risulta pari a 44.057 mq. Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti. Si riporta altresì che la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aereo-fotogrammetriche permette di individuare con buona chiarezza i confini del terreno costituente il lotto di vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie agricola	sup reale lorda	44.057,00	1,00	44.057,00
		44.057,00		**44.057,00**

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

PER I TERRENI.

Per la determinazione del valore è stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. Tale metodologia è basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo un criterio monoparametrico di confronto, costituito dalla superficie. In sintesi il metodo consente di risalire alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la determinazione di un valore unitario (per unità di superficie) che viene moltiplicato per la consistenza (superficie) dell'immobile. Tale valore unitario deriva appunto dall'individuazione di un valore medio desunto da indagini effettuate nello stesso segmento di mercato, il quale viene quindi corretto ed adeguato in base agli effettivi caratteri estrinseci (fattori topografici, geologici, climatici, idrologici, demografici, agrari e vincolistici dell'area) ed intrinseci (fattori posizionali, dimensionali, morfologici, colturali, fisico-chimici del bene specifico). Nel caso di specifico interesse, date la caratteristiche dell'immobile e soprattutto del segmento di mercato indagato, che non consentono una approfondita, dettagliata ed esaustiva analisi di un campione significativo di comparabili, lo scrivente ha ritenuto di fare affidamento sulle proprie conoscenze dirette del mercato in esame, avvalorate da indagini effettuate presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici di settore, nonché con l'ausilio di fonti di tipo indiretto.

PER I FABBRICATI

Per i fabbricati agricoli si è adottato un approccio estimativo basato sul costo di ricostruzione deprezzato, mentre per il fabbricato ad uso residenziale si è utilizzato un criterio sintetico-comparativo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Pisticci (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Osservatorio Valori Agricoli EXEO.;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Terreno agricolo: 3,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: I valori adottati sono stati assunti considerando il mercato immobiliare nella zona in esame per fondi della stessa tipologia, assumendo informazioni presso: agenzie immobiliari esercitanti la loro attività nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima; presso tecnici e conoscitori dei dati ricercati, nonché da una conoscenza diretta del mercato immobiliare locale da parte dello scrivente..

8.3 Valutazione corpi:

A - Annesso agricolo diruto. Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Il criterio di stima adottato si basa sulla combinazione del metodo del confronto di mercato (per la stima del bene terreno) e del metodo del cost approach, nello specifico del costo di ricostruzione deprezzato (per la stima del fabbricato). Per la stima del terreno, rimandando a

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

quanto argomentato a proposito della stima dei relativi corpi, si è adottato un valore pari a 3,0 €/mq. Considerata la superficie del bene p.lla 147, pari a mq 3.279, si è ottenuto quindi un valore pari ad € 9.837,00. Tale valore viene, in maniera approssimativa ai fini di una esemplificazione del procedimento, suddiviso per i tre subalterni costituenti la p.lla, ottenendo un valore dell'area pari a € 3.279,00. Il valore dell'area edificata risulterà dalla differenza tra questo valore ed il costo di demolizione del fabbricato. Quest'ultimo è stato dallo scrivente quantificato (previo opportuno calcolo analitico) in € 6.435,50. Si ottiene in definitiva un valore dell'area edificata pari a 3.279,00 - 6.435,50 = - € 3.156,50. Il costo di costruzione del fabbricato è stato anch'esso determinato per via analitica con l'ausilio del Prezzario Regionale Basilicata Ed. 2022, ottenendo un costo pari ad € 64.636,82. Tale valore è stato quindi corretto per tenere conto dello stato effettivo di vetustà, obsolescenza e manutenzione del bene, che risulta estremamente penalizzante, rendendo congrua l'applicazione di un coefficiente correttivo pari a 0.25 (determinato considerando un deprezzamento di tipo lineare). L'importo corretto è quindi determinato in € 64.636,82*0.25 = € 16.159,20. Si ottiene quindi in definitiva un valore complessivo per il bene in oggetto pari a € 16.159,20 + (- € 3.156,50) = € 13.002,70.

I fondi rustici sono in generale da inquadrare in maniera unitaria, sebbene composti da un elemento principale, che è il terreno, e da una serie di beni accessori, come i fabbricati, questi ultimi inquadrati in un rapporto civilistico di natura pertinenziale. Nella valutazione di fondi rustici, in linea generale, non si procede alla suddivisione dei singoli beni che lo compongono, evitando quindi di effettuare la stima disgiunta dei fabbricati necessari alla conduzione. A tale regola si può venire meno in alcuni casi, quali: a - fabbricati eccedenti l'ordinarietà; b - fabbricati con alti livelli di fungibilità per utilizzi diversi da quello agricolo; c - agevole divisione del fabbricato dal resto del fondo agricolo, con possibilità di accesso indipendente; d - forte domanda in zona per fabbricati analoghi; f - altri motivi specifici. Nel caso specifico nessuna delle precedenti condizioni risulta valida, pertanto lo scrivente ritiene opportuno valutare il bene fabbricato nella sua unitarietà con il bene terreno, e ciò tanto più perché trattasi di unità funzionali all'attività produttiva agricola e non alla destinazione abitativa. Tali tipologie infatti (stalle, magazzini, cantine, depositi) non vanno mai valutati disgiuntamente dal fondo cui sono complementari. In particolare l'incidenza del fabbricato rurale sul valore complessivo sarà determinata, come aggiunta al valore di mercato del solo terreno, tenendo presente l'aspetto del valore di riproduzione del bene (nella fattispecie costo di ricostruzione) ed operando opportune decurtazioni sul costo di ricostruzione a nuovo per tenere conto della vetustà del manufatto in esame.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Superficie principale deposito	122,00	€ 106,00	€ 12.932,00
Valore corpo			€ 13.002,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.002,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.002,00

B - Deposito agricolo. Fabbricati per attivita` agricole [D10]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Il criterio di stima adottato si basa sulla combinazione del metodo del confronto di mercato (per la stima del bene terreno) e del metodo del cost approach, nello specifico del costo di ricostruzione deprezzato (per la stima del fabbricato). Per la stima del terreno, rimandando a quanto argomentato a proposito della stima dei relativi corpi, si è adottato un valore pari a 3,0 €/mq. Considerata la superficie del bene p.lla 147, pari a mq 3.279, si è ottenuto quindi un valore pari ad € 9.837,00. Tale valore viene, in maniera approssimativa ai fini di una esemplificazione del procedimento, suddiviso per i tre subalterni costituenti la p.lla, ottenendo un valore dell'area pari a € 3.279,00. Il valore dell'area edificata risulterà dalla differenza tra

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

questo valore ed il costo di demolizione del fabbricato. Quest'ultimo è stato dallo scrivente quantificato (previo opportuno calcolo analitico) in € 11.985,12. Si ottiene in definitiva un valore dell'area edificata pari a 3.279,00 - 11.985,12 = - € 8.616,12. Il costo di costruzione del fabbricato è stato anch'esso determinato per via analitica con l'ausilio del Prezzario Regionale Basilicata Ed. 2022, ottenendo un costo pari ad € 119.472,15. Tale valore è stato quindi corretto per tenere conto dello stato effettivo di vetustà, obsolescenza e manutenzione del bene, che risulta moderatamente penalizzante, rendendo congrua l'applicazione di un coefficiente correttivo pari a 0.60 (determinato considerando un deprezzamento di tipo lineare). L'importo corretto è quindi determinato in € 119.472,15*0.60 = € 71.683,29. Si ottiene quindi in definitiva un valore complessivo per il bene in oggetto pari a € 71.683,29 + (- € 8.616,12) = € 63.067,17.

I fondi rustici sono in generale da inquadrare in maniera unitaria, sebbene composti da un elemento principale, che è il terreno, e da una serie di beni accessori, come i fabbricati, questi ultimi inquadrati in un rapporto civilistico di natura pertinenziale. Nella valutazione di fondi rustici, in linea generale, non si procede alla suddivisione dei singoli beni che lo compongono, evitando quindi di effettuare la stima disgiunta dei fabbricati necessari alla conduzione. A tale regola si può venire meno in alcuni casi, quali: a - fabbricati eccedenti l'ordinarietà; b - fabbricati con alti livelli di fungibilità per utilizzi diversi da quello agricolo; c - agevole divisione del fabbricato dal resto del fondo agricolo, con possibilità di accesso indipendente; d - forte domanda in zona per fabbricati analoghi; f - altri motivi specifici. Nel caso specifico nessuna delle precedenti condizioni risulta valida, pertanto lo scrivente ritiene opportuno valutare il bene fabbricato nella sua unitarietà con il bene terreno, e ciò tanto più perché trattasi di unità funzionali all'attività produttiva agricola e non alla destinazione abitativa. Tali tipologie infatti (stalle, magazzini, cantine, depositi) non vanno mai valutati disgiuntamente dal fondo cui sono complementari. In particolare l'incidenza del fabbricato rurale sul valore complessivo sarà determinata, come aggiunta al valore di mercato del solo terreno, tenendo presente l'aspetto del valore di riproduzione del bene (nella fattispecie costo di ricostruzione) ed operando opportune decurtazioni sul costo di ricostruzione a nuovo per tenere conto della vetustà del manufatto in esame.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Superficie principale depositi	213,00	€ 280,00	€ 59.640,00
Superficie portico	12,50	€ 280,00	€ 3.500,00
Valore corpo			€ 63.067,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.067,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.067,00

C - Fabbricato residenziale. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.117,25.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Superficie netta calpestabile piano rialzato	70,00	€ 700,00	€ 49.000,00
Superficie netta calpestabile piano primo	84,00	€ 700,00	€ 58.800,00
Superficie pareti perimetrali	50,00	€ 700,00	€ 35.000,00
Superficie terrazze e logge piano rilazato	9,80	€ 700,00	€ 6.860,00
Superficie terrazze e logge piano primo	7,70	€ 700,00	€ 5.390,00

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Superficie portico a piano terra	16,45	€ 700,00	€ 11.515,00
Superficie sottotetto non abitabile	27,60	€ 700,00	€ 19.320,00
Superficie giardino/area pertinenziale	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00
Superficie giardino/area pertinenziale (eccedenza)	14,50	€ 700,00	€ 10.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 197.785,00
Decurtazione pe presenza difformità edilizie ed urbanistiche detrazione del	€ -29.667,75
Valore corpo	€ 168.117,25
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 168.117,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 168.117,25

D - Tettoia metallica e piazzale. Tettoie chiuse o aperte [C7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.432,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Superficie tettoia metallica	112,00	€ 120,00	€ 13.440,00
Superficie piazzale in battuto di cemento	144,00	€ 120,00	€ 17.280,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 30.720,00
vetustà del bene e stato di manutenzione detrazione del 40.00%	€ -12.288,00
Valore corpo	€ 18.432,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18.432,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18.432,00

E - Suolo agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 396.852,00.

Per la determinazione del valore è stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. Tale metodologia è basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo un criterio monoparametrico di confronto, costituito dalla superficie. In sintesi il metodo consente di risalire alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la determinazione di un valore unitario (per unità di superficie) che viene moltiplicato per la consistenza (superficie) dell'immobile. Tale valore unitario deriva appunto dall'individuazione di un valore medio desunto da indagini effettuate nello stesso segmento di mercato, il quale viene quindi corretto ed adeguato in base agli effettivi caratteri estrinseci (fattori topografici, geologici, climatici, idrologici, demografici, agrari e vincolistici dell'area) ed intrinseci (fattori posizionali, dimensionali, morfologici, colturali, fisico-chimici del bene specifico). Nel caso di specifico interesse, date la caratteristiche dell'immobile e soprattutto del segmento di mercato indagato, che non consentono una approfondita, dettagliata ed esaustiva analisi di un campione significativo di comparabili, lo scrivente ha ritenuto di fare affidamento sulle proprie conoscenze dirette del mercato in esame, avvalorate da indagini effettuate presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici di settore, nonché con l'ausilio di fonti di tipo indiretto.

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Superficie agricola	132.284,00	€ 3,00	€ 396.852,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 396.852,00
Valore corpo	€ 396.852,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 396.852,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 396.852,00

F - Suolo agricolo.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.171,00.

Per la determinazione del valore è stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo. Tale metodologia è basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo un criterio monoparametrico di confronto, costituito dalla superficie. In sintesi il metodo consente di risalire alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la determinazione di un valore unitario (per unità di superficie) che viene moltiplicato per la consistenza (superficie) dell'immobile. Tale valore unitario deriva appunto dall'individuazione di un valore medio desunto da indagini effettuate nello stesso segmento di mercato, il quale viene quindi corretto ed adeguato in base agli effettivi caratteri estrinseci (fattori topografici, geologici, climatici, idrologici, demografici, agrari e vincolistici dell'area) ed intrinseci (fattori posizionali, dimensionali, morfologici, colturali, fisico-chimici del bene specifico). Nel caso di specifico interesse, date la caratteristiche dell'immobile e soprattutto del segmento di mercato indagato, che non consentono una approfondita, dettagliata ed esaustiva analisi di un campione significativo di comparabili, lo scrivente ha ritenuto di fare affidamento sulle proprie conoscenze dirette del mercato in esame, avvalorate da indagini effettuate presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici di settore, nonché con l'ausilio di fonti di tipo indiretto.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Superficie agricola	44.057,00	€ 3,00	€ 132.171,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 132.171,00
Valore corpo	€ 132.171,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 132.171,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 132.171,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Annesso agricolo diruto	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	122,00	€ 13.002,00	€ 13.002,00
B - Deposito agricolo	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	225,50	€ 63.067,00	€ 63.067,00
C - Fabbricato residenziale	Abitazione di tipo civile [A2]	282,55	€ 168.117,25	€ 168.117,25
D - Tettoia metallica e piazzale	Tettoie chiuse o aperte [C7]	256,00	€ 18.432,00	€ 18.432,00
E - Suolo agricolo	agricolo	132.284,00	€ 396.852,00	€ 396.852,00
F - Suolo agricolo	agricolo	44.057,00	€ 132.171,00	€ 132.171,00

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 21.416,00

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: **€ 770.225,25**

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

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

Identificativo corpo: A - Annesso agricolo diruto.
Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: B - Deposito agricolo.
Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: C - Fabbricato residenziale.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: D - Tettoia metallica e piazzale.
Tettoie chiuse o aperte [C7] sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: E - Suolo agricolo.
agricolo sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8

Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale Stato Civile: Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: F - Suolo agricolo.
agricolo sito in frazione: Località La Petrulla / C.da San Teodoro

Quota e tipologia del diritto
2/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:
Residenza attuale: Stato Civile: - Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
7/9 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -
Residenza attuale: Stato Civile: Regime Patrimoniale:
Ulteriori informazioni sul debitore:
Con atto del 06/10/2020 Rep. 33650 Racc. 15499 a rogito del Notaio Brunella Carriero di Matera, trascritto il 07/10/2020 ai nn. 7564/5807, hanno stipulato convenzione per la costituzione di un fondo patrimoniale per gli immobili di cui al foglio 42, p.lle 147/5, 147/6, 147/7, 147/1, 145 e 146.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Data generazione:
21-08-2022

L'Esperto alla stima
INGEGNERE DANIELE BECUCCI

Firmato Da: DANIELE BECUCCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 13270d8