

## **Tribunale di Matera**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **93/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2018 ore 09:00

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

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 - Tavernetta al P.S1, 002 - Tavernetta al P.S1, 003 - Abitazione a PR/S1, 004 - Abitazione al PR, 005 - Abitazione a PR/S1, 006 - Abitazione a PR/S1, 007 - Abitazione a PR/S1, 008 - Abitazione a PR/S1, 009 - Abitazione a PR/S1, 010 - Abitazione a PR/S1, 011 - Abitazione a PR/S1, 012 - Abitazione a PR/S1, 013 - Tavernetta al P.S1, 014 - Abitazione al P1, 015 - Abitazione al P1, 016 - Abitazione al P1, 017 - Abitazione al P1, 018 - Tavernetta al P.S1, 019 - Tavernetta al P.S1, 020 - Tavernetta al P.S1, 021 - Tavernetta al P.S1, 022 - Tavernetta al P.S1, 023 - Tavernetta al P.S1, 024 - Tavernetta al P.S1, 025 - Abitazione al P1, 026 - Abitazione al P1, 027 - Tavernetta al P.S1, 028 - Tavernetta al P.S1, 029 - Tavernetta al P.S1, 030 - Tavernetta al P.S1, 031 - Tavernetta al P.S1, 032 - Tavernetta al P.S1, 033 - Tavernetta al P.S1, 034 - Abitazione al P1, 035 - Abitazione al P1, 036 - Area esterna al PT, 037 - Tavernetta al P.S1, 038 - Tavernetta al P.S1, 039 - Abitazione al PT, 040 - Abitazione al PT/P1, 041 - Tavernetta al P.S1, 042 - Abitazione al P1**

**Esperto alla stima:** GEOMETRA EMANUELE DI CECCA

**Codice fiscale:** DCCMNL61E21F052W

**Partita IVA:** 00377180773

**Studio in:** VIA LUCANA 171 - MATERA

**Telefono:** 0835/336045

**Email:** studio.dicecca@gmail.com

**Pec:** emanuele.dicecca@geopec.it

## Lotto: 013 - Tavernetta al P.S1

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

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

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

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società eseguita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°13 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile eseguito.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 12, particella 1801, subalterno 29, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.59, superficie mq.74, rendita € € 121,88

Derivante da: p.lla 1801 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°187100 del 08/09/2010; p.lla 1801 (ex-1772/b) in Catasto Terreni come E.U. con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; p.lla 1772 (ex-1403/a) e p.lla 1774 (ex-1740/a) con Tipo di Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; p.lla 1740 (ex-1404/a) con Tipo di Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; p.lla 1403 (ex-74/a\_ex-580/a) e p.lla 1404 (ex-74/b\_ex-580/b) con Tipo di Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; p.lla 74 (ex-74/a) con Tipo di Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,23

Confini: A sud-ovest/sud-est con marciapiede di proprietà comune all'intero Villaggio, a nord-ovest con il sub.26 (proprietà ) e a nord-est con il sub.24 ).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°13 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva solo una discrasia tra l'altezza riportata in planimetria e l'altezza rilevata in loco, tra l'altro non corrispondente a quelle legittimate dal titolo edilizio relativo; tale difformità non incide, comunque, sulla conformità catastale del bene, in quanto ininfluenza per la consistenza dello stesso.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°13 dell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un Centro Turistico-Residenziale denominato "Villaggio Riva Azzurra", realizzato in base alla Convenzione Urbanistica del 01/08/2000 (Rep. N°2374), prorogata con successiva Convenzione del 02/03/2006 (Rep. N°2880), e in riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo del Lido di Policoro. Risulta ubicata a circa 800 mt. dalla spiaggia (ove sono presenti diversi lidi balneari) e a poca distanza dal centro abitato (ove si trova tra l'altro anche il Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II), nonché dalla intersezione per l'accesso alla S.S. 106 Jonica (arteria di grande flusso viario della zona), che permette in poco meno di un'ora di viaggio di recarsi a Matera (Capitale Europea della Cultura 2019) per visitare i famosi "Sassi". Nei pressi si rilevano inoltre strutture pubbliche (Palao-limpia, ecc.) e private (Centro commerciale Heraclea, Supermercato PAM, Cinema Hollywood, ecc.), che consentono agli utenti della zona di poter fruire dei servizi principali e necessari ad una regolare utilizzazione delle U.I. ivi ubicate, sia a carattere stagionale estivo, ma per alcuni di essi anche continuativo.

**Caratteristiche zona:** esterna all'abitato normale

**Area urbanistica:** residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro.

**Attrazioni storiche:** Museo Archeologico Nazionale della Siritide.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto T\_Tavernetta con ingresso esclusivo

Il Lotto 013 de quo (identificato con sigla G1) è costituito da una tavernetta a probabile uso residenziale estivo, facente parte dell'edificio - Lotto "F" Comparto D2 - nel Villaggio "Riva Azzurra" (Centro Turistico Residenziale) a Policoro Lido, che si sviluppa su 2 piani f.t. (rialzato/primo) ed un piano seminterrato, ed è ben individuato sugli Allegati N°43/44 - stralcio ubicativo e di mappa - nonché sull'Allegato N°52.1 - elaborato planimetrico catastale. Con precisione tale U.I., accessibile da un cancelletto in legno posto in corrispondenza di un passaggio pedonale comune, si sviluppa totalmente al piano seminterrato del suddetto edificio. La dettagliata descrizione dei vani e delle superfici commerciali relative saranno riportate nel successivo paragrafo "Consistenza".

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via del Lido s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come rilevasi evidentemente dalla documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo - 16/07/2018 (Allegato N°52.3), l'immobile in questione necessita di evidenti lavori di completamento e manutenzione ordinaria (pulizia generale, tinteggiatura pareti interne, apposizione infissi interni, registrazione sanitari, ecc.) al fine di poter essere utilizzato. Sia lo stato dell'immobile, che la sua posizione nell'ambito del Villaggio, sono stati considerati nella valutazione generale dell'U.I. in questione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-isolanti con guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a doppia pelle in forati di laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco a civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>pvc con pannelli in vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica maiolicata</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra di Trani</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita documentazione in merito</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polietilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sebbene richiesta al possessore non è stata fornita alcuna documentazione in merito, ma sussiste nella richiesta di abitabilità in data 07/04/2011.

**Riscaldamento:**

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Dagli elaborati condominiali (Regolamento-Tabelle Millesimali) utilizzati dall'Amm. p.t. Studio Genovese - Altamura, l'U.I. consta di 3,23 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili, in quanto sottoposto al livello del piano stradale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano vincoli per quanto citato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di U.I. censita in Catasto come C/2, non è dovuto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Lgs. 192/2005 e s.m.i.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli in merito.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°13 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 1801, subalterno 29, indirizzo Viale del Lido, piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.59, superficie mq.74, rendita € € 121,88

Derivante da: p.lla 1801 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°187100 del 08/09/2010; p.lla 1801 (ex-1772/b) in Catasto Terreni come E.U. con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; p.lla 1772 (ex-1403/a) e p.lla 1774 (ex-1740/a) con Tipo di Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; p.lla 1740 (ex-1404/a) con Tipo di Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; p.lla 1403 (ex-74/a\_ex-580/a) e p.lla 1404 (ex-74/b\_ex-580/b) con Tipo di Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; p.lla 74 (ex-74/a) con Tipo di Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,23

Confini: A sud-ovest/sud-est con marciapiede di proprietà comune all'intero Villaggio, a nord-ovest con il sub.26 (proprietà ) e a nord-est con il sub.24 ( ).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°13 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva solo una discrasia tra l'altezza riportata in planimetria e l'altezza rilevata in loco, tra l'altro non corrispondente a quelle legittimate dal titolo edilizio relativo; tale difformità non incide, comunque, sulla conformità catastale del bene, in quanto ininfluenza per la consistenza dello stesso.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°13 dell'atto di pignoramento.

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

### CORPO: T\_TAVERNETTA CON INGRESSO ESCLUSIVO

**Dati catastali:** , foglio 12, particella 1801, subalterno 29, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.59, superficie mq.74, rendita € € 121,88

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°13 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°13 dell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. Si rileva solo una discrasia tra l'altezza riportata in planimetria e l'altezza rilevata in loco, tra l'altro non corrispondente a quelle legittimate dal titolo edilizio relativo; tale difformità non incide, comunque, sulla conformità catastale del bene, in quanto ininfluenza per la consistenza dello stesso.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Rispetto al progetto assentito si notano solo una maggiore altezza interna di circa cm.10 al P.S1 oltre ad una irrilevante conformazione planimetrica della scalinata esterna di accesso. Tali difformità, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di una sanzione pecuniaria, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura

dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

**Conformita urbanistica:** Si dichiara la conformita urbanistica. L'intero Lotto F del Comparto D2 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 tra \_\_\_\_\_ (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 tra \_\_\_\_\_. Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 23/12/2001** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui la \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - le p.lle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui in seguito ne deriverà la p.lla 1801, di cui fa parte l'U.I. eseguita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2001 al 07/02/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui la \_\_\_\_\_ , le particelle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui poi sarebbe derivata la p.lla 1801 di cui fa parte l'U.I. eseguita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/2005 al 25/10/2005 . In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi dell'atto di scissione e costituzione di varie società, e in particolare mediante cui la \_\_\_\_\_ le p.lle 1403-1404 del Fg.12 di Policoro, da cui poi ne deriverà la p.lla 1801 di cui fa parte l'U.I. eseguita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del Verbale di Assemblea

con cui si delibera la sola variazione della sede sociale della stessa

Tramite il detto titolo la società eseguita ha potuto disporre del lotto su cui è stata edificata la particella 1801 di cui fa parte l'U.I. oggetto della presente procedura.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29/2008  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: di realizzazione di un Centro turistico residenziale - Comparto D2\_Lotti F-G  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot.  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2177/2011  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: D.I.A. ai sensi dell'art.22 DPR 380/2001  
 Per lavori: di completamento dei Lotti F-G del Comparto D di Via Lido  
 Oggetto: completamento  
 Presentazione in data 28/01/2011 al n. di prot. 2177  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 7552/2018  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Autocertificazione di agibilità  
 Per lavori: di costruzione dei Lotti F-G del Comparto D2  
 Oggetto: Dichiarazione di Abitabilità  
 Presentazione in data 07/04/2011 al n. di prot. 8020  
 Abitabilità/agibilità in data 16/03/2018 al n. di prot. 7552 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: Trattasi di un'autocertificazione da parte dell'impresa costruttrice che, ai sensi dell'ex-art.25 c.4 del DPR 380/01 e s.m.i., intendeva attestata l'agibilità di un edificio, quando fossero trascorsi 60 gg. dalla presentazione della richiesta di tale titolo e senza che l'U.T.C. competente avesse sollevato eccezioni in merito.

### **Conformità edilizia:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: minime variazioni al progetto approvato  
 Regularizzabili mediante: art.36 DPR 380/2001 e s.m.i.  
 Accertamento di conformità: € 1.500,00  
 Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto al progetto assentito si notano solo una maggiore altezza interna di circa cm.10 al P.S1 oltre ad una irrilevante conformazione planimetrica della scalinata esterna di accesso. Tali difformità, essendo di minima entità, potrebbero essere sante mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di una sanzione pecuniaria, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

Note generali sulla conformità: Si rileva, inoltre, che sebbene questa U.I. abbia la sigla G1, risulta

riportata sugli elaborati grafici di progetto di cui al Lotto F Comparto D2.

### Conformità urbanistica:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale N°10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Art.47 - Zona E4 - Aree agricole in ambito paesistico
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Comparto D - Piano Particolareggiato del Lido approvato con Delibera di C.C. N°5 del 18/02/2000 e N°12 del 03/03/2007, in riferimento alla Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. N°267 del 28/07/1999.
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:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	18% = mq.4.700
Altezza massima ammessa:	7,50 - N° piani f.t. 2
Volume massimo ammesso:	mc. 35.221
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 6.521
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero Lotto F del Comparto D2 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 tra (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 tra Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

Libero

Note: Alla data del sopralluogo effettuato l'U.I. è nella detenzione della società esecutata e non risulta occupata da alcuno.

## **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:*

- Sentenza di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 15/11/2019 ai nn. 9851/7490; Trattasi della Sentenza di fallimento N°19/2019 dichiarata dal Tribunale di Matera con il Cron. N°1077/2019 - Rep. N°24/2019, con valore indeterminabile. .

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 3.100.000,00 ; A rogito di Notaio E. Lo Nigro di Ferrandina in data 08/02/2010 ai nn. 83638/11248; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2010 ai nn. 1593/389 ; Note: Trattasi dell'atto per apertura di credito sui mappali 1403-1740 del Fg.12 di Policoro, da cui è poi pervenuta l'attuale particella 1801, di cui fa parte l'U.I. esecutata.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 61.785,15 ; Registrato a Matera in data 15/04/2016 ai nn. 583/2016; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/04/2016 ai nn. 3473/385 ; Note: Trattasi dell'ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera derivante dal D.I. N°177 del 15/04/2016 - RG N°710/2016 - Rep. N°583 del 15/04/2016.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 29/07/2016 ai nn. 7013/5660; Trattasi del Verbale di pignoramento del Tribunale di Matera Cron. N°1298 notificato in data 25/07/2016 per l'importo di € 69.139,10. .

*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:

Si è verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non risultano esistenti ulteriori tipologie di pesi ed oneri sull'U.I. pignorata.

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Dai Bilanci approvati con Verbale di Assemblea del 21/06/2020 non risulta, a carico dell'U.I., alcuna quota condominiale richiesta e né insoluta.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti in corso per tali avvertenze.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo - Magazzini e locali di deposito [C2]

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°38.2 accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale, in loco, di ciascun vano dell'immobile e delle caratteristiche principali dello stesso (tamponature perimetrali, divisori interni, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tavernetta P.S1	sup reale lorda	72,26	1,00	72,26
Scalinata esterna	sup reale lorda	7,74	0,30	2,32
		<b>80,00</b>		<b>74,58</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2020

Zona: Zona E1 - Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Comparativo per un valore di € 530/mq. che tiene conto dello stato d'uso dell'U.I. in questione - viene utilizzato tale criterio in riferimento alla media tra i valori unitari rilevati in atto di compravendita del 23/11/2015 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 3546) pari ad € 523/mq. e in atto di compravendita del 29/10/2018 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 6206) pari ad € 535/mq.; tali valori si riferiscono ad altre U.I. ubicate nello stesso Villaggio e con caratteristiche tipologiche simili all'immobile in questione. Il valore finale da me stimato dovrà essere ridotto di circa il 15%, considerando il periodo di regressione economica che stiamo attraversando a causa della pandemia da Covid-19; tale decurtazione è riportata nel paragrafo seguente "Adeguamenti e correzioni della stima".

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci e Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro e Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 530/mq..

**8.3 Valutazione corpi:****T\_Tavernetta con ingresso esclusivo. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Tavernetta P.S1	72,26	€ 530,00	€ 38.297,80
Scalinata esterna	2,32	€ 530,00	€ 1.229,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento per eccesso aumento di € 22.60			€ 39.527,40
Valore corpo			€ 22,60
Valore Accessori			€ 39.550,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.550,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
T_Tavernetta con ingresso esclusivo	Magazzini e locali di deposito [C2]	74,58	€ 39.550,00	€ 39.550,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

riduzione per stasi mercato immobiliare a causa del Covid-19 (circa 15%) € -5.700,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 32.350,00

**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: T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## **Lotto: 018 - Tavernetta al P.S1**

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

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

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

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società eseguita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°38 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile eseguito.

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

Intestazione: , foglio 12, particella 1802, subalterno 5, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.57, superficie mq.72, rendita € € 117,75

Derivante da: p.lla 1802 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288706 del 20/12/2010; p.lla 1802 (costituita da p.lla 1834\_ex-1800/b-p.lla 1802-p.lla 1838\_ex-1824/d) in Catasto Terreni come E.U. con Tipo Mappale Prot. N°234603 del 22/10/2010; la p.lla 1824 (ex-1807/a) si costituisce con Frazionamento Prot. N°162588 del 04/08/2010; la p.lla 1800 (ex-1772/a), la p.lla 1802 (ex-1772/b) e la p.lla 1807 si costituiscono con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1772 (ex-1403/a) e la p.lla 1776 (ex-1742/a) si costituiscono mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1742 (ex-1502/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1502 (ex-1407/a) si costituisce con Frazionamento Prot. N°97425 del 20/03/2007; la p.lla 1403 (ex-74/a) e la p.lla 1407 (ex-74/e) si costituiscono mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) e la p.lla 75 (ex-75/a) si costituiscono (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,23

Confini: A sud-est con tavernetta sub.15 ( ), mentre su tutti gli altri punti cardinali con marciapiedi e camminamenti di proprietà comune all'intero Villaggio.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°38 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva solo una discrasia tra l'altezza riportata in planimetria e l'altezza rilevata in loco, tra l'altro non corrispondente a quelle legittimate dal titolo edilizio relativo; tale difformità non incide, comunque, sulla conformità catastale del bene, in quanto ininfluyente per la consistenza dello stesso.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°38 dell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un Centro Turistico-Residenziale denominato "Villaggio Riva Azzurra", realizzato in base alla Convenzione Urbanistica del 01/08/2000 (Rep. N°2374), prorogata con successiva Convenzione del 02/03/2006 (Rep. N°2880), e in riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo del Lido di Policoro. Risulta ubicata a circa 800 mt. dalla spiaggia (ove sono presenti diversi lidi balneari) e a poca distanza dal centro abitato (ove si trova tra l'altro anche il Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II), nonché dalla intersezione per l'accesso alla S.S. 106 Jonica (arteria di grande flusso viario della zona), che permette in poco meno di un'ora di viaggio di recarsi a Matera (Capitale Europea della Cultura 2019) per visitare i famosi "Sassi". Nei pressi si rilevano inoltre strutture pubbliche (Palalimpia, ecc.) e private (Centro commerciale Heraclea, Supermercato PAM, Cinema Hollywood, ecc.), che consentono agli utenti della zona di poter fruire dei servizi principali e necessari ad una regolare utilizzazione delle U.I. ivi ubicate, sia a carattere stagionale estivo, ma per alcuni di essi anche continuativo.

**Caratteristiche zona:** esterna all'abitato normale

**Area urbanistica:** residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro.

**Attrazioni storiche:** Museo Archeologico Nazionale della Siritide.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto T\_Tavernetta con ingresso esclusivo**

Il Lotto 018 de quo (identificato con sigla G2) è costituito da una tavernetta a probabile uso residenziale estivo, facente parte dell'edificio - Lotto "G" Comparto D2 - nel Villaggio "Riva Azzurra" (Centro Turistico Residenziale) a Policoro Lido, che si sviluppa su 2 piani f.t. (rialzato/primo) ed un piano seminterrato, ed è ben individuato sugli Allegati N°57/58 - stralcio ubicativo e di mappa - nonché sull'Allegato N°60.1 - elaborato planimetrico catastale. Con precisione tale U.I., accessibile da un cancelletto in legno posto in corrispondenza di un marciapiede comune, si sviluppa totalmente al piano seminterrato del suddetto edificio. La dettagliata descrizione dei vani e delle superfici commerciali relative saranno riportate nel successivo paragrafo "Consistenza".

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Superficie complessiva di circa mq 79,94**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via del Lido s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come rilevasi evidentemente dalla documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo - 10/10/2018 (Allegato N°60.3), l'immobile in questione abbisogna di evidenti lavori di completamento e manutenzione ordinaria (pulizia generale, tinteggiatura pareti interne, apposizione infissi interni, registrazione sanitari, ecc.) al fine di poter essere utilizzato. Sia lo stato dell'immobile, che la sua posizione nell'ambito del Villaggio, sono stati considerati nella valutazione generale dell'U.I. in questione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-isolanti con guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a doppia pelle in forati di laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco a civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>pvc con pannelli in vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la persiana esterna a protezione della porta d'ingresso risulta smontata e depositata nel vano ingresso
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica maiolicata</b>

	condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra di Trani</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita documentazione in merito</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polietilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sebbene richiesta al possessore non è stata fornita alcuna documentazione in merito, ma sussiste nella richiesta di abitabilità in data 07/04/2011.

**Riscaldamento:**

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Dagli elaborati condominiali (Regolamento-Tabelle Millesimali) utilizzati dall'Amm. p.t. Studio Genovese - Altamura, l'U.I. consta di 3,04 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili, in quanto sottoposto al livello del piano stradale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano vincoli per quanto citato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di U.I. censita in Catasto come C/2, non è dovuto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Lgs. 192/2005 e s.m.i.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli in merito.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società eseguita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°38 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile eseguito.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 1802, subalterno 5, indirizzo Viale del Lido, piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.57, superficie mq.72, rendita € € 117,75

Derivante da: p.lla 1802 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288706 del 20/12/2010; p.lla 1802 (costituita da p.lla 1834\_ex-1800/b-p.lla 1802-p.lla 1838\_ex-1824/d) in Catasto Terreni come E.U. con Tipo Mappale Prot. N°234603 del 22/10/2010; la p.lla 1824 (ex-1807/a) si costituisce con Frazionamento Prot. N°162588 del 04/08/2010; la p.lla 1800 (ex-1772/a), la p.lla 1802 (ex-1772/b) e la p.lla 1807 si costituiscono con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1772 (ex-1403/a) e la p.lla 1776 (ex-1742/a) si costituiscono mediante

Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1742 (ex-1502/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1502 (ex-1407/a) si costituisce con Frazionamento Prot. N°97425 del 20/03/2007; la p.lla 1403 (ex-74/a) e la p.lla 1407 (ex-74/e) si costituiscono mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) e la p.lla 75 (ex-75/a) si costituiscono (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.  
Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,23

Confini: A sud-est con tavernetta sub.15 mentre su tutti gli altri punti cardinali con marciapiedi e camminamenti di proprietà comune all'intero Villaggio.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°38 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva solo una discrasia tra l'altezza riportata in planimetria e l'altezza rilevata in loco, tra l'altro non corrispondente a quelle legittimate dal titolo edilizio relativo; tale difformità non incide, comunque, sulla conformità catastale del bene, in quanto ininfluenza per la consistenza dello stesso.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°38 dell'atto di pignoramento.

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

### CORPO: T\_TAVERNETTA CON INGRESSO ESCLUSIVO

**Dati catastali:** , foglio 12, particella 1802, subalterno 5, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.57, superficie mq.72, rendita € € 117,75

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°38 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°38 dell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. Si rileva solo una discrasia tra l'altezza riportata in planimetria e l'altezza rilevata in loco, tra l'altro non corrispondente a quelle legittimate dal titolo edilizio relativo; tale difformità non incide, comunque, sulla conformità catastale del bene, in quanto ininfluenza per la consistenza dello stesso.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile di un vano (superficie riveniente dalla proiezione della scala soprastante di accesso al piano primo); maggiore altezza interna di circa cm.40 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella stabilita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. L'intero Lotto G del Comparto D2 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 tra \_\_\_\_\_ (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 tra \_\_\_\_\_. Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/12/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui \_\_\_\_\_ - le p.lle 74-75-580 del Fg.12 di Policoro, da cui in seguito ne deriverà la p.lla 1802, di cui fa parte \_\_\_\_\_.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2001 al 07/02/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui \_\_\_\_\_, le particelle 74-75-580 del Fg.12 di Policoro, da cui poi sarebbe derivata la p.lla 1802 di cui fa parte \_\_\_\_\_.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/2005 al 25/10/2005 . In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi dell'atto di scissione e costituzione di varie società, e in particolare mediante cui \_\_\_\_\_ le p.lle 1403-1404-1407 del Fg.12 di Policoro, da cui poi ne deriverà la p.lla 1802 di cui fa parte \_\_\_\_\_.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del

con cui si delibera la sola variazione della sede sociale della stessa

Tramite il detto titolo la società esecutata ha potuto disporre del lotto su cui è stata edificata la particella 1802 di cui fa parte l'U.I. oggetto della presente procedura.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un Centro turistico residenziale - Comparto D2\_Lotti F-G

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2177/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi dell'art.22 DPR 380/2001

Per lavori: di completamento dei Lotti F-G del Comparto D di Via Lido

Oggetto: completamento

Presentazione in data 28/01/2011 al n. di prot. 2177

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 7552/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autocertificazione di agibilità

Per lavori: di costruzione dei Lotti F-G del Comparto D2

Oggetto: Dichiarazione di Abitabilità

Presentazione in data 07/04/2011 al n. di prot. 8020

Abitabilità/agibilità in data 16/03/2018 al n. di prot. 7552 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di un'autocertificazione da parte dell'impresa costruttrice che, ai sensi dell'ex-art.25 c.4 del DPR 380/01 e s.m.i., intendeva attestata l'agibilità di un edificio, quando fossero trascorsi 60 gg. dalla presentazione della richiesta di tale titolo e senza che l'U.T.C. competente avesse sollevato eccezioni in merito.

### **Conformità edilizia:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: minime variazioni al progetto approvato

Regolarizzabili mediante: art.36 DPR 380/2001 e s.m.i.

Accertamento di conformità: € 2.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile di un vano (superficie riveniente dalla proiezione della scala soprastante di accesso al piano primo); maggiore altezza interna di

circa cm.40 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale N°10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Art.47 - Zona E4 - Aree agricole in ambito paesistico
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Comparto D - Piano Particolareggiato del Lido approvato con Delibera di C.C. N°5 del 18/02/2000 e N°12 del 03/03/2007, in riferimento alla Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. N°267 del 28/07/1999.
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:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	18% = mq.4.700
Altezza massima ammessa:	7,50 - N° piani f.t. 2
Volume massimo ammesso:	mc. 35.221
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 6.521
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero Lotto G del Comparto D2 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 ed altri soggetti. Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.**

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

### **Libero**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato l'U.I. è nella detenzione della società esecutata e non risulta occupata da alcuno.

## **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:*

- Sentenza di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 15/11/2019 ai nn. 9851/7490; Trattasi della Sentenza di fallimento N°19/2019 della \_\_\_\_\_ dichiarata dal Tribunale di Matera con il Cron. N°1077/2019 - Rep. N°24/2019, con valore indeterminabile. .

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 3.100.000,00 ; A rogito di Notaio E. Lo Nigro di Ferrandina in data 08/02/2010 ai nn. 83638/11248; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2010 ai nn. 1593/389 ; Note: Trattasi dell'atto per apertura di credito sui mappali 1403-1742 del Fg.12 di Policoro, da cui è poi pervenuta l'attuale particella 1802, di cui fa parte l'U.I. esecutata.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 61.785,15 ; Registrato a Matera in data 15/04/2016 ai nn. 583/2016; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/04/2016 ai nn. 3473/385 ; Note: Trattasi dell'ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera derivante dal D.I. N°177 del 15/04/2016 - RG N°710/2016 - Rep. N°583 del 15/04/2016.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 29/07/2016 ai nn. 7013/5660; Trattasi del Verbale di pignoramento del Tribunale di Matera Cron. N°1298 notificato in data 25/07/2016 per l'importo di € 69.139,10. .

*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:**

Si è verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non risultano esistenti ulteriori tipologie di pesi ed oneri sull'U.I. pignorata.

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Dai Bilanci approvati con Verbale di Assemblea del 21/06/2020 non risulta, a carico dell'U.I., alcuna quota condominiale richiesta e né insoluta.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti in corso per tali avvertenze.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo - Magazzini e locali di deposito [C2]

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°60.2 accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale, in loco, di ciascun vano dell'immobile e delle caratteristiche principali dello stesso (tamponature perimetrali, divisori interni, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tavernetta P.S1	sup reale lorda	71,11	1,00	71,11
Scalinata esterna	sup reale lorda	8,83	0,30	2,65
		<b>79,94</b>		<b>73,76</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2020

Zona: Zona E1 - Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Comparativo per un valore di € 530/mq. che tiene conto dello stato d'uso dell'U.I. in questione - viene utilizzato tale criterio in riferimento alla media tra i valori unitari rilevati in atto di compravendita del 23/11/2015 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 3546) pari ad € 523/mq. e in atto di compravendita del 29/10/2018 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 6206) pari ad € 535/mq.; tali valori si riferiscono ad altre U.I. ubicate nello stesso Villaggio e con caratteristiche tipologiche simili all'immobile in questione. Il valore finale da me stimato dovrà essere ridotto di circa il 15%, considerando il periodo di regressione economica che stiamo attraversando a causa della pandemia da Covid-19; tale decurtazione è riportata nel paragrafo seguente "Adeguamenti e correzioni della stima".

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci e Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro e Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 530/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### T\_Tavernetta con ingresso esclusivo. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tavernetta P.S1	71,11	€ 530,00	€ 37.688,30
Scalinata esterna	2,65	€ 530,00	€ 1.404,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.092,80
arrotondamento per eccesso aumento di € 7.20			€ 7,20
Valore corpo			€ 39.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.100,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
T_Tavernetta con ingresso esclusivo	Magazzini e locali di deposito [C2]	73,76	€ 39.100,00	€ 39.100,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
riduzione per stasi mercato immobiliare a causa del Covid-19 (circa 15%)	€ -5.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.100,00
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------

## 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: T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Lotto: 021 - Tavernetta al P.S1

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

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

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

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°41 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 12, particella 1802, subalterno 17, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.69, superficie mq.77, rendita € € 142,54

Derivante da: p.lla 1802 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288706 del 20/12/2010; p.lla 1802 (costituita da p.lla 1834\_ex-1800/b-p.lla 1802-p.lla 1838\_ex-1824/d) in Catasto Terreni come E.U. con Tipo Mappale Prot. N°234603 del 22/10/2010; la p.lla 1824 (ex-1807/a) si costituisce con Frazionamento Prot. N°162588 del 04/08/2010; la p.lla 1800 (ex-1772/a), la p.lla 1802 (ex-1772/b) e la p.lla 1807 si costituiscono con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1772 (ex-1403/a) e la p.lla 1776 (ex-1742/a) si costituiscono mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1742 (ex-1502/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1502 (ex-1407/a) si costituisce con Frazionamento Prot. N°97425 del 20/03/2007; la p.lla 1403 (ex-74/a) e la p.lla 1407 (ex-74/e) si costituiscono mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) e la p.lla 75 (ex-75/a) si costituiscono (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,70

Confini: A sud-est con tavernetta sub.18 , a nord-ovest con tavernetta sub.16 ( mentre sugli altri due punti cardinali con marciapiedi e camminamenti di proprietà comune all'intero Villaggio.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°41 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva solo una discrasia tra l'altezza riportata in planimetria e l'altezza rilevata in loco, tra l'altro non corrispondente a quelle legittimate dal titolo edilizio relativo; tale difformità non incide, comunque, sulla conformità catastale del bene, in quanto ininfluyente per la consistenza dello stesso.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°41 dell'atto di pignoramento.

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

### **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di un Centro Turistico-Residenziale denominato "Villaggio Riva Azzurra", realizzato in base alla Convenzione Urbanistica del 01/08/2000 (Rep. N°2374), prorogata con successiva Convenzione del 02/03/2006 (Rep. N°2880), e in riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo del Lido di Policoro. Risulta ubicata a circa 800 mt. dalla spiaggia (ove sono presenti diversi lidi balneari) e a poca distanza dal centro abitato (ove si trova tra l'altro anche il Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II), nonché dalla intersezione per l'accesso alla S.S. 106 Jonica (arteria di grande flusso viario della zona), che permette in poco meno di un'ora di viaggio di recarsi a Matera (Capitale Europea della Cultura 2019) per visitare i famosi "Sassi". Nei pressi si rilevano inoltre strutture pubbliche (Palalimpia, ecc.) e private (Centro commerciale Heraclea, Supermercato PAM, Cinema Hollywood, ecc.), che consentono agli utenti della zona di poter fruire dei servizi principali e necessari ad una regolare utilizzazione delle U.I. ivi ubicate, sia a carattere stagionale estivo, ma per alcuni di essi anche continuativo.

**Caratteristiche zona:** esterna all'abitato normale

**Area urbanistica:** residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro.

**Attrazioni storiche:** Museo Archeologico Nazionale della Siritide.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto T\_Tavernetta con ingresso esclusivo**

Il Lotto 021 de quo (identificato con sigla G5) è costituito da una tavernetta destinata ad un uso promiscuo (in parte a vano tecnico per impianti condominiali e in parte a lavanderia/alloggio di servizio per lavoratori estivi). Fa parte dell'edificio - Lotto "G" Comparto D2 - nel Villaggio "Riva Azzurra" (Centro Turistico Residenziale) a Policoro Lido, che si sviluppa su 2 piani f.t. (rialzato/primo) ed un piano seminterrato, ed è ben individuato sugli Allegati N°57/58 - stralcio ubicativo e di mappa - nonché sull'Allegato N°63.1 - elaborato planimetrico catastale. Con precisione tale U.I., accessibile da un cancelletto in legno posto in corrispondenza di un marciapiede comune, si sviluppa totalmente al piano seminterrato del suddetto edificio. La dettagliata descrizione dei vani e delle superfici commerciali relative saranno riportate nel successivo paragrafo "Consistenza".

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,38**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via del Lido s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come rilevasi evidentemente dalla documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo - 16/07/2018 (Allegato N°63.3), l'immobile in questione abbisogna di evidenti lavori di manutenzione ordinaria e completamento (pulizia generale, risanamento da umidità e successiva tinteggiatura di alcune pareti interne, apposizione infissi interni, ecc.) al fine di poter essere utilizzato al meglio. Sia lo stato dell'immobile, che la sua posizione nell'ambito del Villaggio, sono stati considerati nella valutazione generale dell'U.I. in questione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-isolanti con guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a doppia pelle in forati di laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco a civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>pvc con pannelli in vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la persiana esterna a protezione della porta d'ingresso risulta

	smontata e depositata nel vano ingresso
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica maiolicata</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra di Trani</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita documentazione in merito</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polietilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sebbene richiesta al possessore non è stata fornita alcuna documentazione in merito, ma sussiste nella richiesta di abitabilità in data 07/04/2011.

**Riscaldamento:**

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Dagli elaborati condominiali (Regolamento-Tabelle Millesimali) utilizzati dall'Amm. p.t. Studio Genovese - Altamura, l'U.I. consta di 3,04 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili, in quanto sottoposto al livello del piano stradale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano vincoli per quanto citato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di U.I. censita in Catasto come C/2, non è dovuto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Lgs. 192/2005 e s.m.i.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli in merito.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società eseguita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°41 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile eseguito.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 1802, subalterno 17, indirizzo Viale del Lido, piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.69, superficie mq.77, rendita € € 142,54

Derivante da: p.lla 1802 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288706 del 20/12/2010; p.lla 1802 (costituita da p.lla 1834\_ex-1800/b-p.lla 1802-p.lla 1838\_ex-1824/d) in Catasto Terreni come E.U. con Tipo Mappale Prot. N°234603 del 22/10/2010; la p.lla 1824 (ex-

1807/a) si costituisce con Frazionamento Prot. N°162588 del 04/08/2010; la p.lla 1800 (ex-1772/a), la p.lla 1802 (ex-1772/b) e la p.lla 1807 si costituiscono con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1772 (ex-1403/a) e la p.lla 1776 (ex-1742/a) si costituiscono mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1742 (ex-1502/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1502 (ex-1407/a) si costituisce con Frazionamento Prot. N°97425 del 20/03/2007; la p.lla 1403 (ex-74/a) e la p.lla 1407 (ex-74/e) si costituiscono mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) e la p.lla 75 (ex-75/a) si costituiscono (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,70

Confini: A sud-est con tavernetta sub.18 ), a nord-ovest con tavernetta sub.16 mentre sugli altri due punti cardinali con marciapiedi e camminamenti di proprietà comune all'intero Villaggio.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°41 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva solo una discrasia tra l'altezza riportata in planimetria e l'altezza rilevata in loco, tra l'altro non corrispondente a quelle legittimate dal titolo edilizio relativo; tale difformità non incide, comunque, sulla conformità catastale del bene, in quanto ininfluyente per la consistenza dello stesso.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°41 dell'atto di pignoramento.

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

### CORPO: T\_TAVERNETTA CON INGRESSO ESCLUSIVO

**Dati catastali:** , foglio 12, particella 1802, subalterno 17, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.69, superficie mq.77, rendita € € 142,54

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°41 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°41 dell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. Si rileva solo una discrasia tra l'altezza riportata in planimetria e l'altezza rilevata in loco, tra l'altro non corrispondente a quelle legittimate dal titolo edilizio

relativo; tale difformità non incide, comunque, sulla conformità catastale del bene, in quanto ininfluenza per la consistenza dello stesso.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso e del vano contiguo (superficie riveniente da proiezione della scala soprastante di accesso al P1 e dalla originaria intercapedine); maggiore altezza interna di circa cm.40 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. L'intero Lotto G del Comparto D2 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 tra ed altri soggetti. Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/12/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui - le p.lle 74-75-580 del Fg.12 di Policoro, da cui in seguito ne deriverà la p.lla 1802, di cui fa parte l'U.I. eseguita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2001 al 07/02/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui , le particelle 74-75-580 del Fg.12 di Policoro, da cui poi sarebbe derivata la p.lla 1802 di cui fa parte l'U.I. eseguita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/2005 al 25/10/2005 . In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi dell'atto di scissione e costituzione di varie società, e in particolare mediante cui la - le p.lle 1403-1404-1407 del Fg.12 di Policoro, da cui poi ne deriverà la p.lla 1802 di cui fa parte l'U.I. eseguita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Tramite il detto titolo la società esecutata ha potuto disporre del lotto su cui è stata edificata la particella 1802 di cui fa parte l'U.I. oggetto della presente procedura.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 29/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un Centro turistico residenziale - Comparto D2\_Lotti F-G

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2177/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi dell'art.22 DPR 380/2001

Per lavori: di completamento dei Lotti F-G del Comparto D di Via Lido

Oggetto: completamento

Presentazione in data 28/01/2011 al n. di prot. 2177

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 7552/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autocertificazione di agibilità

Per lavori: di costruzione dei Lotti F-G del Comparto D2

Oggetto: Dichiarazione di Abitabilità

Presentazione in data 07/04/2011 al n. di prot. 8020

Abitabilità/agibilità in data 16/03/2018 al n. di prot. 7552 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di un'autocertificazione da parte dell'impresa costruttrice che, ai sensi dell'ex-art.25 c.4 del DPR 380/01 e s.m.i., intendeva attestata l'agibilità di un edificio, quando fossero trascorsi 60 gg. dalla presentazione della richiesta di tale titolo e senza che l'U.T.C. competente avesse sollevato eccezioni in merito.

### **Conformità edilizia:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: minime variazioni al progetto approvato

Regolarizzabili mediante: art.36 DPR 380/2001 e s.m.i.

Accertamento di conformità: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso e del vano contiguo (superficie riveniente da proiezione della scala soprastante di accesso al P1 e dalla originaria intercapedine); maggiore altezza interna di circa cm.40 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale N°10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Art.47 - Zona E4 - Aree agricole in ambito paesistico
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Comparto D - Piano Particolareggiato del Lido approvato con Delibera di C.C. N°5 del 18/02/2000 e N°12 del 03/03/2007, in riferimento alla Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. N°267 del 28/07/1999.
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:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	18% = mq.4.700
Altezza massima ammessa:	7,50 - N° piani f.t. 2
Volume massimo ammesso:	mc. 35.221
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 6.521
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero Lotto G del Comparto D2 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 tra (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto**

il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 . Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato l'U.I. è nella detenzione della società esecutata e pare non risulti occupata da alcuno. Infatti, in tale immobile si rilevano alcuni serbatoi idrici di grandi dimensioni (probabilmente a servizio del condominio) e nel vano lavatoio e in quelli contigui, si rileva presenza di biancheria da bagno e da letto.

## **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:*

- Sentenza di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 15/11/2019 ai nn. 9851/7490; Trattasi della Sentenza di fallimento N°19/2019 della dichiarata dal Tribunale di Matera con il Cron. N°1077/2019 - Rep. N°24/2019, con valore indeterminabile. .

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 3.100.000,00 ; A rogito di Notaio E. Lo Nigro di Ferrandina in data 08/02/2010 ai nn. 83638/11248; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2010 ai nn. 1593/389 ; Note: Trattasi dell'atto per apertura di credito sui mappali 1403-1742 del Fg.12 di Policoro, da cui è poi pervenuta l'attuale particella 1802, di cui fa parte l'U.I. esecutata.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 61.785,15 ; Registrato a Matera in data 15/04/2016 ai nn. 583/2016; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/04/2016 ai nn. 3473/385 ; Note:

Trattasi dell'ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera derivante dal D.I. N°177 del 15/04/2016 - RG N°710/2016 - Rep. N°583 del 15/04/2016.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 29/07/2016 ai nn. 7013/5660; Trattasi del Verbale di pignoramento del Tribunale di Matera Cron. N°1298 notificato in data 25/07/2016 per l'importo di € 69.139,10. .

*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:**

Si è verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non risultano esistenti ulteriori tipologie di pesi ed oneri sull'U.I. pignorata.

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Dai Bilanci approvati con Verbale di Assemblea del 21/06/2020 non risulta, a carico dell'U.I., alcuna quota condominiale richiesta e né insoluta.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti in corso per tali avvertenze.

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

**Identificativo corpo: T\_Tavernetta con ingresso esclusivo - Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°63.2 accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale, in loco, di ciascun vano dell'immobile e delle caratteristiche principali dello stesso (tamponature perimetrali, divisori interni, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tavernetta P.S1	sup reale lorda	73,48	1,00	73,48
Scala e cortile esterni	sup reale lorda	30,90	0,30	9,27
		<b>104,38</b>		<b>82,75</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2020

Zona: Zona E1 - Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

**Accessori**

T_Tavernetta con ingresso esclusivo	Identificato al n. 129
1. Posto auto	Posto al piano Terra
	Sviluppa una superficie complessiva di 12,50 mq
	Valore a corpo: € 1000
	Note: L'assegnazione di tale posto auto riviene dai documenti condominiali, ma non è riportata in alcun titolo notarile.

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

Comparativo per un valore di € 530/mq. che tiene conto dello stato d'uso dell'U.I. in questione - viene utilizzato tale criterio in riferimento alla media tra i valori unitari rilevati in atto di compravendita del 23/11/2015 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 3546) pari ad € 523/mq. e in atto di compravendita del 29/10/2018 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 6206) pari ad € 535/mq.; tali valori si riferiscono ad altre U.I. ubicate nello stesso Villaggio e con caratteristiche tipologiche similari all'immobile in questione. Il valore finale da me stimato dovrà essere ridotto di circa il 15%, considerando il periodo di regressione economica che stiamo attraversando a causa della pandemia

da Covid-19; tale decurtazione è riportata nel paragrafo seguente "Adeguamenti e correzioni della stima".

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci e Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro e Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 530/mq..

## 8.3 Valutazione corpi:

**T\_Tavernetta con ingresso esclusivo. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Posto auto**  
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tavernetta P.S1	73,48	€ 530,00	€ 38.944,40
Scala e cortile esterni	9,27	€ 530,00	€ 4.913,10
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.857,50
arrotondamento per difetto detrazione di € 7.50			€ -7,50
Valore corpo			€ 43.850,00
Valore Accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 44.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.850,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
T_Tavernetta con ingresso esclusivo	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Posto auto	82,75	€ 44.850,00	€ 44.850,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

riduzione per stasi mercato immobiliare a causa del Covid-19 (circa 15%) € -6.250,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.600,00

**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: T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Lotto: 022 - Tavernetta al P.S1

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

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

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

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società eseguita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°42 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile eseguito.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 12, particella 1802, subalterno 18, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.68, superficie mq.78, rendita € € 140,48

Derivante da: p.lla 1802 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288706 del 20/12/2010; p.lla 1802 (costituita da p.lla 1834\_ex-1800/b-p.lla 1802-p.lla 1838\_ex-1824/d) in Catasto Terreni come E.U. con Tipo Mappale Prot. N°234603 del 22/10/2010; la p.lla 1824 (ex-1807/a) si costituisce con Frazionamento Prot. N°162588 del 04/08/2010; la p.lla 1800 (ex-1772/a), la p.lla 1802 (ex-1772/b) e la p.lla 1807 si costituiscono con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1772 (ex-1403/a) e la p.lla 1776 (ex-1742/a) si costituiscono mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1742 (ex-1502/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1502 (ex-1407/a) si costituisce con Frazionamento Prot. N°97425 del 20/03/2007; la p.lla 1403 (ex-74/a) e la p.lla 1407 (ex-74/e) si costituiscono mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) e la p.lla 75 (ex-75/a) si costituiscono (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,56

Confini: A nord-ovest con tavernetta sub.17 ( ), mentre su tutti gli altri punti cardinali con marciapiedi e camminamenti di proprietà comune all'intero Villaggio.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°42 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva solo una discrasia tra l'altezza riportata in planimetria e l'altezza rilevata in loco, tra l'altro non corrispondente a quelle legittimate dal titolo edilizio relativo; tale difformità non incide, comunque, sulla conformità catastale del bene, in quanto ininfluyente per la consistenza dello stesso.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°42 dell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un Centro Turistico-Residenziale denominato "Villaggio Riva Azzurra", realizzato in base alla Convenzione Urbanistica del 01/08/2000 (Rep. N°2374), prorogata con successiva Convenzione del 02/03/2006 (Rep. N°2880), e in riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo del Lido di Policoro. Risulta ubicata a circa 800 mt. dalla spiaggia (ove sono presenti diversi lidi balneari) e a poca distanza dal centro abitato (ove si trova tra l'altro anche il Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II), nonché dalla intersezione per l'accesso alla S.S. 106 Jonica (arteria di grande flusso viario della zona), che permette in poco meno di un'ora di viaggio di recarsi a Matera (Capitale Europea della Cultura 2019) per visitare i famosi "Sassi". Nei pressi si rilevano inoltre strutture pubbliche (Palalimpia, ecc.) e private (Centro commerciale Heraclea, Supermercato PAM, Cinema Hollywood, ecc.), che consentono agli utenti della zona di poter fruire dei servizi principali e necessari ad una regolare utilizzazione delle U.I. ivi ubicate, sia a carattere stagionale estivo, ma per alcuni di essi anche continuativo.

**Caratteristiche zona:** esterna all'abitato normale

**Area urbanistica:** residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro.

**Attrazioni storiche:** Museo Archeologico Nazionale della Siritide.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto T\_Tavernetta con ingresso esclusivo**

Il Lotto 022 de quo (identificato con sigla G6) è costituito da una tavernetta utilizzato ad oggi come deposito di attrezzature estive per la piscina condominiale e varie. Fa parte dell'edificio - Lotto "G" Comparto D2 - nel Villaggio "Riva Azzurra" (Centro Turistico Residenziale) a Policoro Lido, che si sviluppa su 2 piani f.t. (rialzato/primo) ed un piano seminterrato, ed è ben individuato sugli Allegati N°57/58 - stralcio ubicativo e di mappa - nonché sull'Allegato N°64.1 - elaborato planimetrico catastale. Con precisione tale U.I., accessibile da un cancelletto in legno posto in corrispondenza di un camminamento comune, si sviluppa totalmente al piano seminterrato del suddetto edificio. La dettagliata descrizione dei vani e delle superfici commerciali relative saranno riportate nel successivo paragrafo "Consistenza".

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Superficie complessiva di circa mq 106,36**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via del Lido s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come rilevasi evidentemente dalla documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo - 16/07/2018 (Allegato N°64.3), l'immobile in questione abbisogna di evidenti lavori di manutenzione ordinaria e completamento (pulizia generale, risanamento da infiltrazione ascendente e successiva tinteggiatura di alcune pareti interne, apposizione infissi interni, registrazione sanitari, ecc.) al fine di poter essere utilizzato. Sia lo stato dell'immobile, che la sua posizione nell'ambito del Villaggio, sono stati considerati nella valutazione generale dell'U.I. in questione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-isolanti con guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a doppia pelle in forati di laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco a civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>pvc con pannelli in vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la persiana esterna a protezione della porta d'ingresso risulta smontata e depositata nel vano ingresso
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica maiolicata</b>

	condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra di Trani</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita documentazione in merito</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polietilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sebbene richiesta al possessore non è stata fornita alcuna documentazione in merito, ma sussiste nella richiesta di abitabilità in data 07/04/2011.

**Riscaldamento:**

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Dagli elaborati condominiali (Regolamento-Tabelle Millesimali) utilizzati dall'Amm. p.t. Studio Genovese - Altamura, l'U.I. consta di 3,56 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili, in quanto sottoposto al livello del piano stradale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano vincoli per quanto citato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di U.I. censita in Catasto come C/2, non è dovuto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Lgs. 192/2005 e s.m.i.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli in merito.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°42 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 1802, subalterno 18, indirizzo Viale del Lido, piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.68, superficie mq.78, rendita € € 140,48

Derivante da: p.lla 1802 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288706 del 20/12/2010; p.lla 1802 (costituita da p.lla 1834\_ex-1800/b-p.lla 1802-p.lla 1838\_ex-1824/d) in Catasto Terreni come E.U. con Tipo Mappale Prot. N°234603 del 22/10/2010; la p.lla 1824 (ex-1807/a) si costituisce con Frazionamento Prot. N°162588 del 04/08/2010; la p.lla 1800 (ex-1772/a), la p.lla 1802 (ex-1772/b) e la p.lla 1807 si costituiscono con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1772 (ex-1403/a) e la p.lla 1776 (ex-1742/a) si costituiscono mediante

Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1742 (ex-1502/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1502 (ex-1407/a) si costituisce con Frazionamento Prot. N°97425 del 20/03/2007; la p.lla 1403 (ex-74/a) e la p.lla 1407 (ex-74/e) si costituiscono mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) e la p.lla 75 (ex-75/a) si costituiscono (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,56

Confini: A nord-ovest con tavernetta sub.17 , mentre su tutti gli altri punti cardinali con marciapiedi e camminamenti di proprietà comune all'intero Villaggio.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°42 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rileva solo una discrasia tra l'altezza riportata in planimetria e l'altezza rilevata in loco, tra l'altro non corrispondente a quelle legittimate dal titolo edilizio relativo; tale difformità non incide, comunque, sulla conformità catastale del bene, in quanto ininfluenza per la consistenza dello stesso.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°42 dell'atto di pignoramento.

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

### CORPO: T\_TAVERNETTA CON INGRESSO ESCLUSIVO

**Dati catastali:** , foglio 12, particella 1802, subalterno 18, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.68, superficie mq.78, rendita € € 140,48

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°42 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°42 dell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. Si rileva solo una discrasia tra l'altezza riportata in planimetria e l'altezza rilevata in loco, tra l'altro non corrispondente a quelle legittimate dal titolo edilizio relativo; tale difformità non incide, comunque, sulla conformità catastale del bene, in quanto ininfluenza per la consistenza dello stesso.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso e del vano contiguo (superficie riveniente da proiezione della scala soprastante di accesso al P1 e dalla originaria intercapedine); maggiore altezza interna di circa cm.40 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. L'intero Lotto G del Comparto D2 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecuzione) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 . Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/12/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui \_\_\_\_\_ - le p.lle 74-75-580 del Fg.12 di Policoro, da cui in seguito ne deriverà la p.lla 1802, di cui fa parte

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2001 al 07/02/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui \_\_\_\_\_ , le particelle 74-75-580 del Fg.12 di Policoro, da cui poi sarebbe derivata la p.lla 1802 di cui fa parte

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/2005 al 25/10/2005 . In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi dell'atto di scissione e costituzione di varie società, e in particolare mediante cui la \_\_\_\_\_ p.lle 1403-1404-1407 del Fg.12 di Policoro, da cui poi ne deriverà la p.lla 1802 di cui fa parte l'U.I. eseguita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del

, con cui si delibera la sola variazione della sede sociale della stessa in

Tramite il detto titolo la società esecutata ha potuto disporre del lotto su cui è stata edificata la particella 1802 di cui fa parte l'U.I. oggetto della presente procedura.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un Centro turistico residenziale - Comparto D2\_Lotti F-G

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2177/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi dell'art.22 DPR 380/2001

Per lavori: di completamento dei Lotti F-G del Comparto D di Via Lido

Oggetto: completamento

Presentazione in data 28/01/2011 al n. di prot. 2177

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 7552/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autocertificazione di agibilità

Per lavori: di costruzione dei Lotti F-G del Comparto D2

Oggetto: Dichiarazione di Abitabilità

Presentazione in data 07/04/2011 al n. di prot. 8020

Abitabilità/agibilità in data 16/03/2018 al n. di prot. 7552 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di un'autocertificazione da parte dell'impresa costruttrice che, ai sensi dell'ex-art.25 c.4 del DPR 380/01 e s.m.i., intendeva attestata l'agibilità di un edificio, quando fossero trascorsi 60 gg. dalla presentazione della richiesta di tale titolo e senza che l'U.T.C. competente avesse sollevato eccezioni in merito.

### **Conformità edilizia:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: minime variazioni al progetto approvato

Regolarizzabili mediante: art.36 DPR 380/2001 e s.m.i.

Accertamento di conformità: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso e del vano

contiguo (superficie riveniente da proiezione della scala soprastante di accesso al P1 e dalla originaria intercapedine); maggiore altezza interna di circa cm.40 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

### Conformità urbanistica:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale N°10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Art.47 - Zona E4 - Aree agricole in ambito paesistico
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Comparto D - Piano Particolareggiato del Lido approvato con Delibera di C.C. N°5 del 18/02/2000 e N°12 del 03/03/2007, in riferimento alla Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. N°267 del 28/07/1999.
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:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	18% = mq.4.700
Altezza massima ammessa:	7,50 - N° piani f.t. 2
Volume massimo ammesso:	mc. 35.221
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 6.521
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero Lotto G del Comparto D2 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 ed altri soggetti. Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi,**

con una nuova Convenzione.

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

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato l'U.I. è nella detenzione della società esecutata e non risulta occupata da alcuno.

## 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:*

- Sentenza di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 15/11/2019 ai nn. 9851/7490; Trattasi della Sentenza di fallimento N°19/2019 dichiarata dal Tribunale di Matera con il Cron. N°1077/2019 - Rep. N°24/2019, con valore indeterminabile. .

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 3.100.000,00 ; A rogito di Notaio E. Lo Nigro di Ferrandina in data 08/02/2010 ai nn. 83638/11248; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2010 ai nn. 1593/389 ; Note: Trattasi dell'atto per apertura di credito sui mappali 1403-1742 del Fg.12 di Policoro, da cui è poi pervenuta l'attuale particella 1802, di cui fa parte l'U.I. esecutata.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 61.785,15 ; Registrato a Matera in data 15/04/2016 ai nn. 583/2016; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/04/2016 ai nn. 3473/385 ; Note: Trattasi dell'ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera derivante dal D.I. N°177 del 15/04/2016 - RG N°710/2016 - Rep. N°583 del 15/04/2016.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 29/07/2016 ai nn. 7013/5660; Trattasi del Verbale di pignoramento del Tribunale di Matera Cron. N°1298 notificato in data 25/07/2016 per l'importo di € 69.139,10. .

*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:**

Si è verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non risultano esistenti ulteriori tipologie di pesi ed oneri sull'U.I. pignorata.

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Dai Bilanci approvati con Verbale di Assemblea del 21/06/2020 non risulta, a carico dell'U.I., alcuna quota condominiale richiesta e né insoluta.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti in corso per tali avvertenze.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo - Magazzini e locali di deposito [C2]

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°64.2 accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale, in loco, di ciascun vano dell'immobile e delle caratteristiche principali dello stesso (tamponature perimetrali, divisori interni, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tavernetta P.S1	sup reale lorda	73,97	1,00	73,97
Scala e cortile esterni	sup reale lorda	32,39	0,30	9,72
		<b>106,36</b>		<b>83,69</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2020

Zona: Zona E1 - Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Comparativo per un valore di € 530/mq. che tiene conto dello stato d'uso dell'U.I. in questione - viene utilizzato tale criterio in riferimento alla media tra i valori unitari rilevati in atto di compravendita del 23/11/2015 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 3546) pari ad € 523/mq. e in atto di compravendita del 29/10/2018 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 6206) pari ad € 535/mq.; tali valori si riferiscono ad altre U.I. ubicate nello stesso Villaggio e con caratteristiche tipologiche simili all'immobile in questione. Il valore finale da me stimato dovrà essere ridotto di circa il 15%, considerando il periodo di regressione economica che stiamo attraversando a causa della pandemia da Covid-19; tale decurtazione è riportata nel paragrafo seguente "Adeguamenti e correzioni della stima".

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci e Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro e Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 530/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### T\_Tavernetta con ingresso esclusivo. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tavernetta P.S1	73,97	€ 530,00	€ 39.204,10
Scala e cortile esterni	9,72	€ 530,00	€ 5.151,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.355,70
arrotondamento per difetto detrazione di € 5.70			€ -5,70
Valore corpo			€ 44.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.350,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
T_Tavernetta con ingresso esclusivo	Magazzini e locali di deposito [C2]	83,69	€ 44.350,00	€ 44.350,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

riduzione per stasi mercato immobiliare a causa del Covid-19 (circa 15%) € -6.200,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.150,00

## 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: T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Lotto: 023 - Tavernetta al P.S1

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

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

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

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società eseguita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°29 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile eseguito.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 1804, subalterno 1, indirizzo Viale del Lido, piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.62, superficie mq.72, rendita € € 128,08

Derivante da: p.lla 1804 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288697 del 20/12/2010; la p.lla 1804 (ex-1774/b) si costituisce con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1774 (ex-1740/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1740 (ex-1404/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1404 (ex-74/b) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) si costituisce (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,23

Confini: A nord-est/sud-est con tavernette sub.26-30 a sud-ovest con area di pertinenza sub.2 e a nord-ovest con camminamenti di proprietà comune all'intero Villaggio.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°29 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°29 dell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un Centro Turistico-Residenziale denominato "Villaggio Riva Azzurra", realizzato in base alla Convenzione Urbanistica del 01/08/2000 (Rep. N°2374), prorogata con successiva Convenzione del 02/03/2006 (Rep. N°2880), e in riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo del Lido di Policoro. Risulta ubicata a circa 800 mt. dalla spiaggia (ove sono presenti diversi lidi balneari) e a poca distanza dal centro abitato (ove si trova tra l'altro anche il Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II), nonché dalla intersezione per l'accesso alla S.S. 106 Jonica (arteria di grande flusso viario della zona), che permette in poco meno di un'ora di viaggio di recarsi a Matera (Capitale Europea della Cultura 2019) per visitare i famosi "Sassi". Nei pressi si rilevano inoltre strutture pubbliche (Palalimpia, ecc.) e private (Centro commerciale Heraclea, Supermercato PAM, Cinema Hollywood, ecc.), che consentono agli utenti della zona di poter fruire dei servizi principali e necessari ad una regolare utilizzazione delle U.I. ivi ubicate, sia a carattere stagionale estivo, ma per alcuni di essi anche continuativo.

**Caratteristiche zona:** esterna all'abitato normale

**Area urbanistica:** residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro.

**Attrazioni storiche:** Museo Archeologico Nazionale della Siritide.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto T\_Tavernetta con ingresso esclusivo**

Il Lotto 023 de quo (identificato con sigla E8) è costituito da una tavernetta ad oggi inutilizzabile che fa parte dell'edificio - Lotto "E" Comparto D3 - nel Villaggio "Riva Azzurra" (Centro Turistico Residenziale) a Policoro Lido, che si sviluppa su 2 piani f.t. (rialzato/primo) ed un piano seminterrato, ed è ben individuato sugli Allegati N°65/66 - stralcio ubicativo e di mappa - nonché sull'Allegato N°68.1 - elaborato planimetrico catastale. Con precisione tale U.I., accessibile da un cancelletto in legno posto in corrispondenza di un camminamento comune, si sviluppa totalmente al piano seminterrato del suddetto edificio. La dettagliata descrizione dei vani e delle superfici commerciali relative saranno riportate nel successivo paragrafo "Consistenza".

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Superficie complessiva di circa mq 76,63**

**E' posto al piano:** seminterrato

**L'edificio è stato costruito nel:** 2011

**L'edificio è stato ristrutturato nel:** -

**L'unità immobiliare è identificata con il numero:** Via del Lido s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come rilevasi evidentemente dalla documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo - 16/07/2018 (Allegato N°68.3), l'immobile in questione abbisogna di evidenti lavori di manutenzione ordinaria e completamento (pulizia generale, risanamento da infiltrazione ascendente e successiva tinteggiatura di alcune pareti interne, apposizione infissi interni, registrazione sanitari, ecc.) al fine di poter essere utilizzato. Sia lo stato dell'immobile, che la sua posizione nell'ambito del Villaggio, sono stati considerati nella valutazione generale dell'U.I. in questione.

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

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-isolanti con guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a doppia pelle in forati di laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco a civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>pvc con pannelli in vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la persiana esterna a protezione della porta d'ingresso risulta smontata e depositata nel vano ingresso
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica maiolicata</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra di Trani</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita documentazione in merito</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polietilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sebbene richiesta al possessore non è stata fornita alcuna documentazione in merito, ma sussiste (come dichiarato dalla ditta costruttrice) nella richiesta di abitabilità in data 05/05/2011.

#### Riscaldamento:

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Dagli elaborati condominiali (Regolamento-Tabelle Millesimali) utilizzati dall'Amm. p.t. Studio Genovese - Altamura, l'U.I. consta di 3,23 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili, in quanto sottoposto al livello del piano stradale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano vincoli per quanto citato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di U.I. censita in Catasto come C/2, non è dovuto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Lgs. 192/2005 e s.m.i.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli in merito.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°29 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 1804, subalterno 1, indirizzo Viale del Lido, piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.62, superficie mq.72, rendita € € 128,08

Derivante da: p.lla 1804 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288697 del 20/12/2010; la p.lla 1804 (ex-1774/b) si costituisce con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1774 (ex-1740/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1740 (ex-1404/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1404 (ex-74/b) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) si costituisce (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,23

Confini: A nord-est/sud-est con tavernette sub.26-30 a sud-ovest con area di pertinenza sub.2 e a nord-ovest con camminamenti di proprietà comune all'intero Villaggio.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°29 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°29 dell'atto di pignoramento.

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

### CORPO: T\_TAVERNETTA CON INGRESSO ESCLUSIVO

**Dati catastali:** foglio 12, particella 1804, subalterno 1, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.62, superficie mq.72, rendita € € 128,08

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°29 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°29 dell'atto di pignoramento.

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

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Rispetto al progetto assentito si notano solo una maggiore altezza interna di circa cm.10 al piano sottostrada. Tale difformità, essendo di minima entità, potrebbe essere sanata mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di una sanzione pecuniaria, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. L'intero Lotto E del Comparto D3 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 . Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta

sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/12/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui la \_\_\_\_\_ - le p.lle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui in seguito ne deriverà la p.lla 1804, di cui fa parte

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2001 al 07/02/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui \_\_\_\_\_ le particelle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui poi sarebbe derivata la p.lla 1804 di cui fa parte

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/2005 al 25/10/2005 . In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi dell'atto di scissione e costituzione di varie società, e in particolare mediante cui la \_\_\_\_\_ le p.lle 1404 del Fg.12 di Policoro, da cui poi ne deriverà la p.lla 1804 di cui fa parte \_\_\_\_\_ .

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

con cui si delibera la sola variazione della sede sociale della stessa

Tramite il detto titolo la società esecutata ha potuto disporre del lotto su cui è stata edificata la particella 1804 di cui fa parte l'U.I. oggetto della presente procedura.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 28/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un Centro turistico residenziale - Comparto D3\_Lotto E

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2177/2011  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: D.I.A. ai sensi dell'art.22 DPR 380/2001  
Per lavori: di completamento per la realizzazione del Lotto "E" del Comparto "D" di via Lido  
Oggetto: completamento  
Presentazione in data 28/01/2011 al n. di prot. 2176  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 7550/2018  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autocertificazione di agibilità  
Per lavori: di realizzazione del Lotto E nel Comparto D di via Lido  
Oggetto: Dichiarazione di Abitabilità  
Presentazione in data 05/05/2011 al n. di prot. 10258  
Abitabilità/agibilità in data 16/03/2018 al n. di prot. 7550 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
NOTE: Trattasi di un'autocertificazione da parte dell'impresa costruttrice che, ai sensi dell'ex-art.25 c.4 del DPR 380/01 e s.m.i., intendeva attestata l'agibilità di un edificio, quando fossero trascorsi 60 gg. dalla presentazione della richiesta di tale titolo e senza che l'U.T.C. competente avesse sollevato eccezioni in merito.

### **Conformità edilizia:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: minime variazioni al progetto approvato  
Regolarizzabili mediante: art.36 DPR 380/2001 e s.m.i.  
Accertamento di conformità: € 1.500,00  
Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto al progetto assentito si notano solo una maggiore altezza interna di circa cm.10 al piano sottostada. Tale difformità, essendo di minima entità, potrebbe essere sanata mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di una sanzione pecuniaria, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella stabilita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale N°10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Art.47 - Zona E4 - Aree agricole in ambito paesistico

Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Comparto D - Piano Particolareggiato del Lido approvato con Delibera di C.C. N°5 del 18/02/2000 e N°12 del 03/03/2007, in riferimento alla Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. N°267 del 28/07/1999.
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:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	18% = mq.4.700
Altezza massima ammessa:	7,50 - N° piani f.t. 2
Volume massimo ammesso:	mc. 35.221
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 6.521
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero Lotto E del Comparto D3 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006. Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti progressi, con una nuova Convenzione.**

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

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato l'U.I. è nella detenzione della società esecutata e non risulta occupata da alcuno.

**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:*

- Sentenza di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 15/11/2019 ai nn. 9851/7490; Trattasi della Sentenza di fallimento N°19/2019 dichiarata dal Tribunale di Matera

con il Cron. N°1077/2019 - Rep. N°24/2019, con valore indeterminabile. .

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 3.100.000,00 ; A rogito di Notaio E. Lo Nigro di Ferrandina in data 08/02/2010 ai nn. 83638/11248; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2010 ai nn. 1593/389 ; Note: Trattasi dell'atto per apertura di credito sul mappale 1740 del Fg.12 di Policoro, da cui è poi pervenuta l'attuale particella 1804, di cui fa parte l'U.I. eseguita.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 61.785,15 ; Registrato a Matera in data 15/04/2016 ai nn. 583/2016; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/04/2016 ai nn. 3473/385 ; Note: Trattasi dell'ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera derivante dal D.I. N°177 del 15/04/2016 - RG N°710/2016 - Rep. N°583 del 15/04/2016.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 29/07/2016 ai nn. 7013/5660; Trattasi del Verbale di pignoramento del Tribunale di Matera Cron. N°1298 notificato in data 25/07/2016 per l'importo di € 69.139,10. .

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

#### **Misure Penali**

Nessuna.

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Comparativo per un valore di € 530/mq. che tiene conto dello stato d'uso dell'U.I. in questione - viene utilizzato tale criterio in riferimento alla media tra i valori unitari rilevati in atto di compravendita del 23/11/2015 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 3546) pari ad € 523/mq. e in atto di compravendita del 29/10/2018 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 6206) pari ad € 535/mq.; tali valori si riferiscono ad altre U.I. ubicate nello stesso Villaggio e con caratteristiche tipologiche simili all'immobile in questione. Il valore finale da me stimato dovrà essere ridotto di circa il 15%, considerando il periodo di regressione economica che stiamo attraversando a causa della pandemia da Covid-19; tale decurtazione è riportata nel paragrafo seguente "Adeguamenti e correzioni della stima".

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci e Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro e Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 530/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### T\_Tavernetta con ingresso esclusivo. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tavernetta P.S1	72,77	€ 530,00	€ 38.568,10
Scalinata esterna	1,16	€ 530,00	€ 614,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento per eccesso aumento di € 17.10			€ 39.182,90 € 17,10
Valore corpo			€ 39.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
T_Tavernetta con ingresso esclusivo	Magazzini e locali di deposito [C2]	73,93	€ 39.200,00	€ 39.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

riduzione per stasi mercato immobiliare a acausa del Covid-19 (circa 15%) € -5.650,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 32.050,00

### 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: T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

riduzione per stasi mercato immobiliare a causa del Covid-19 (circa 15%) € -11.250,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.850,00

**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\_Alloggio al P.1° da scala comune.  
Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Lotto: 027 - Tavernetta al P.S1**

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

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

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

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

**Identificativo corpo: T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°33 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 1804, subalterno 26, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.48, superficie mq.60, rendita € € 99,16

Derivante da: p.lla 1804 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288697 del 20/12/2010; la p.lla 1804 (ex-1774/b) si costituisce con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1774 (ex-1740/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1740 (ex-1404/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1404 (ex-74/b) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) si costituisce (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,57

Confini: A sud-ovest/sud-est con tavernette sub.1-27 a nord-est con area di pertinenza sub.3 ), e a nord-ovest con camminamenti di proprietà comune all'intero Villaggio.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°33 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°33 dell'atto di pignoramento.

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

### **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di un Centro Turistico-Residenziale denominato "Villaggio Riva Azzurra", realizzato in base alla Convenzione Urbanistica del 01/08/2000 (Rep. N°2374), prorogata con successiva Convenzione del 02/03/2006 (Rep. N°2880), e in riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo del Lido di Policoro. Risulta ubicata a circa 800 mt. dalla spiaggia (ove sono presenti diversi lidi balneari) e a poca distanza dal centro abitato (ove si trova tra l'altro anche il Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II), nonché dalla intersezione per l'accesso alla S.S. 106 Jonica (arteria di grande flusso viario della zona), che permette in poco meno di un'ora di viaggio di recarsi a Matera (Capitale Europea della Cultura 2019) per visitare i famosi "Sassi". Nei pressi si rilevano inoltre strutture pubbliche (Palalimpia, ecc.) e private (Centro commerciale Heraclea, Supermercato PAM, Cinema Hollywood, ecc.), che consentono agli utenti della zona di poter fruire dei servizi principali e necessari ad una regolare utilizzazione delle U.I. ivi ubicate, sia a carattere stagionale estivo, ma per alcuni di essi anche continuativo.

**Caratteristiche zona:** esterna all'abitato normale

**Area urbanistica:** residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro.

**Attrazioni storiche:** Museo Archeologico Nazionale della Siritide.

**Principali collegamenti pubblici: Non specificato**

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto T\_Tavernetta con ingresso esclusivo**

Il Lotto 027 de quo (identificato con sigla E4) è costituito da una tavernetta ad oggi inutilizzabile che fa parte dell'edificio - Lotto "E" Comparto D3 - nel Villaggio "Riva Azzurra" (Centro Turistico Residenziale) a Policoro Lido, che si sviluppa su 2 piani f.t. (rialzato/primo) ed un piano seminterrato, ed è ben individuato sugli Allegati N°65/66 - stralcio ubicativo e di mappa - nonché sull'Allegato N°72.1 - elaborato planimetrico catastale. Con precisione tale U.I., accessibile da un cancelletto in legno posto in corrispondenza di un camminamento comune, si sviluppa totalmente al piano seminterrato del suddetto edificio. La dettagliata descrizione dei vani e delle superfici commerciali relative saranno riportate nel successivo paragrafo "Consistenza".

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,21**

E' posto al piano: **seminterrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2011**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **-**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Via del Lido s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50**

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

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: Come rilevasi evidentemente dalla documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo - 16/07/2018 (Allegato N°72.3), l'immobile in questione abbisogna di evidenti lavori di manutenzione ordinaria e completamento (pulizia generale, risanamento da infiltrazione ascendente e successiva tinteggiatura di pareti interne, apposizione infissi interni, registrazione sanitari, ecc.) al fine di poter essere utilizzato. Sia lo stato dell'immobile, che la sua posizione nell'ambito del Villaggio, sono stati considerati nella valutazione generale dell'U.I. in questione.

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

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-isolanti con guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a doppia pelle in forati di laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco a civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: pianerottolo esterno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>pvc con pannelli in vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica maiolicata</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra di Trani</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita documentazione in merito</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polietilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	Sebbene richiesta al possessore non è stata fornita alcuna documentazione in merito.
------	--------------------------------------------------------------------------------------

**Riscaldamento:**

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Dagli elaborati condominiali (Regolamento-Tabelle Millesimali) utilizzati dall'Amm. p.t. Studio Genovese - Altamura, l'U.I. consta di 2,57 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili, in quanto sottoposto al livello del piano stradale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano vincoli per quanto citato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di U.I. censita in Catasto come C/2, non è dovuto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Lgs. 192/2005 e s.m.i.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli in merito.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società

esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°33 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 1804, subalterno 26, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.48, superficie mq.60, rendita € € 99,16

Derivante da: p.lla 1804 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288697 del 20/12/2010; la p.lla 1804 (ex-1774/b) si costituisce con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1774 (ex-1740/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1740 (ex-1404/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1404 (ex-74/b) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) si costituisce (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,57

Confini: A sud-ovest/sud-est con tavernette sub.1-27 a nord-est con area di pertinenza sub.3 e a nord-ovest con camminamenti di proprietà comune all'intero Villaggio.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°33 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°33 dell'atto di pignoramento.

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

### **CORPO: T\_TAVERNETTA CON INGRESSO ESCLUSIVO**

**Dati catastali:** foglio 12, particella 1804, subalterno 26, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.48, superficie mq.60, rendita € € 99,16

**Quota e tipologia del diritto:**

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°33 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°33 dell'atto di pignoramento.

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

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso (superficie riveniente dalla originaria intercapedine assentita); maggiore altezza interna di circa cm.10 al piano seminterato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. L'intero Lotto E del Comparto D3 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006. Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/12/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui le p.lle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui in seguito ne deriverà la p.lla 1804, di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2001 al 07/02/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui le particelle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui poi sarebbe derivata la p.lla 1804 di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/2005 al 25/10/2005. In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn.

OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi dell'atto di scissione e costituzione di varie società, e in particolare mediante cui la  
le p.lle 1404 del Fg.12 di Policoro, da cui poi ne deri-  
verà la p.lla 1804 di cui fa parte l'U.I. eseguita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ver-  
bale di assemblea societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a  
OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

con cui si delibera la sola variazione della sede sociale della stessa in  
. Tramite il detto titolo la società eseguita ha potuto disporre del lotto su cui è stata ed-  
ficata la particella 1804 di cui fa parte l'U.I. oggetto della presente procedura.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 28/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un Centro turistico residenziale - Comparto D3\_Lotto E

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2177/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi dell'art.22 DPR 380/2001

Per lavori: di completamento per la realizzazione del Lotto "E" del Comparto "D" di via Lido

Oggetto: completamento

Presentazione in data 28/01/2011 al n. di prot. 2176

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 7550/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autocertificazione di agibilità

Per lavori: di realizzazione del Lotto E nel Comparto D di via Lido

Oggetto: Dichiarazione di Abitabilità

Presentazione in data 05/05/2011 al n. di prot. 10258

Abitabilità/agibilità in data 16/03/2018 al n. di prot. 7550 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di un'autocertificazione da parte dell'impresa costruttrice che, ai sensi dell'ex-art.25 c.4  
del DPR 380/01 e s.m.i., intendeva attestata l'agibilità di un edificio, quando fossero trascorsi 60 gg. dalla  
presentazione della richiesta di tale titolo e senza che l'U.T.C. competente avesse sollevato eccezioni in  
merito.

### **Conformità edilizia:**

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: minime variazioni al progetto approvato  
 Regularizzabili mediante: art.36 DPR 380/2001 e s.m.i.  
 Accertamento di conformità: € 3.000,00  
 Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso (superficie riveniente dalla originaria intercapedine assentita); maggiore altezza interna di circa cm.10 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella stabilita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale N°10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Art.47 - Zona E4 - Aree agricole in ambito paesistico
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Comparto D - Piano Particolareggiato del Lido approvato con Delibera di C.C. N°5 del 18/02/2000 e N°12 del 03/03/2007, in riferimento alla Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. N°267 del 28/07/1999.
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:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	18% = mq.4.700
Altezza massima ammessa:	7,50 - N° piani f.t. 2
Volume massimo ammesso:	mc. 35.221
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	mc. 6.521
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero Lotto E del Comparto D3 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti progressi, con una nuova Convenzione.

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

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato l'U.I. è nella detenzione della società esecutata e non risulta occupata da alcuno.

## 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:*

- Sentenza di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 15/11/2019 ai nn. 9851/7490; Trattasi della Sentenza di fallimento N°19/2019 della dichiarata dal Tribunale di Matera con il Cron. N°1077/2019 - Rep. N°24/2019, con valore indeterminabile. .

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 3.100.000,00 ; A rogito di Notaio E. Lo Nigro di Ferrandina in data 08/02/2010 ai nn. 83638/11248; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2010 ai nn. 1593/389 ; Note: Trattasi dell'atto per apertura di credito sul mappale 1740 del Fg.12 di Policoro, da cui è poi pervenuta l'attuale particella 1804, di cui fa parte l'U.I. esecutata.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 61.785,15 ; Registrato a Matera in data 15/04/2016 ai nn. 583/2016; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/04/2016 ai nn. 3473/385 ; Note: Trattasi dell'ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera derivante dal D.I. N°177 del 15/04/2016 - RG N°710/2016 - Rep. N°583 del 15/04/2016.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 29/07/2016 ai nn. 7013/5660; Trattasi del Verbale di pignoramento del Tribunale di Matera Cron. N°1298 notificato in data 25/07/2016 per l'importo di € 69.139,10. .

*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:**

Si è verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non risultano esistenti ulteriori tipologie di pesi ed oneri sull'U.I. pignorata.

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Dai Bilanci approvati con Verbale di Assemblea del 21/06/2020 non risulta, a carico dell'U.I., alcuna quota condominiale richiesta e né insoluta.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti in corso per tali avvertenze.

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

**Identificativo corpo: T\_Tavernetta con ingresso esclusivo - Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°72.2 accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale, in loco, di ciascun vano dell'immobile e delle caratteristiche principali dello stesso (tamponature perimetrali, divisori interni, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tavernetta P.S1	sup reale lorda	59,44	1,00	59,44
Scalinata esterna	sup reale lorda	7,77	0,30	2,33
		<b>67,21</b>		<b>61,77</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2020

Zona: Zona E1 - Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Comparativo per un valore di € 530/mq. che tiene conto dello stato d'uso dell'U.I. in questione - viene utilizzato tale criterio in riferimento alla media tra i valori unitari rilevati in atto di compravendita del 23/11/2015 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 3546) pari ad € 523/mq. e in atto di compravendita del 29/10/2018 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 6206) pari ad € 535/mq.; tali valori si riferiscono ad altre U.I. ubicate nello stesso Villaggio e con caratteristiche tipologiche similari all'immobile in questione. Il valore finale da me stimato dovrà essere ridotto di circa il 15%, considerando il periodo di regressione economica che stiamo attraversando a causa della pandemia da Covid-19; tale decurtazione è riportata nel paragrafo seguente "Adeguamenti e correzioni della stima".

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci e Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro e Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 530/mq..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### T\_Tavernetta con ingresso esclusivo. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tavernetta P.S1	59,44	€ 530,00	€ 31.503,20
Scalinata esterna	2,33	€ 530,00	€ 1.234,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.738,10
arrotondamento per eccesso aumento di € 11,90			€ 11,90
Valore corpo			€ 32.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.750,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
T_Tavernetta con ingresso esclusivo	Magazzini e locali di deposito [C2]	61,77	€ 32.750,00	€ 32.750,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

riduzione per stasi mercato immobiliare a causa del Covid-19 (circa 15%) € -4.450,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.300,00

## 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: T\_Tavernetta con ingresso esclusivo.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Lotto: 028 - Tavernetta al P.S1

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

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

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

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con accesso comune.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società eseguita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°34 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile eseguito.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 12, particella 1804, subalterno 27, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.59, superficie mq.69, rendita € € 121,88

Derivante da: p.lla 1804 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288697 del 20/12/2010; la p.lla 1804 (ex-1774/b) si costituisce con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1774 (ex-1740/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1740 (ex-1404/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1404 (ex-74/b) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) si costituisce (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,12

Confini: A sud-est/sud-ovest/nord-ovest con tavernette sub.28-30-26 ), a nord-est con area di pertinenza sub.4 l'accesso all'U.I. dal corridoio comune con i sub.28-29-30 è posto a sud-est.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°34 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°34 dell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un Centro Turistico-Residenziale denominato "Villaggio Riva Azzurra", realizzato in base alla Convenzione Urbanistica del 01/08/2000 (Rep. N°2374), prorogata con successiva Convenzione del 02/03/2006 (Rep. N°2880), e in riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo del Lido di Policoro. Risulta ubicata a circa 800 mt. dalla spiaggia (ove sono presenti diversi lidi balneari) e a poca distanza dal centro abitato (ove si trova tra l'altro anche il Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II), nonché dalla intersezione per l'accesso alla S.S. 106 Jonica (arteria di grande flusso viario della zona), che permette in poco meno di un'ora di viaggio di recarsi a Matera (Capitale Europea della Cultura 2019) per visitare i famosi "Sassi". Nei pressi si rilevano inoltre strutture pubbliche (Palalimpia, ecc.) e private (Centro commerciale Heraclea, Supermercato PAM, Cinema Hollywood, ecc.), che consentono agli utenti della zona di poter fruire dei servizi principali e necessari ad una regolare utilizzazione delle U.I. ivi ubicate, sia a carattere stagionale estivo, ma per alcuni di essi anche continuativo.

**Caratteristiche zona:** esterna all'abitato normale

**Area urbanistica:** residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro.

**Attrazioni storiche:** Museo Archeologico Nazionale della Siritide.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto T\_Tavernetta con accesso comune**

Il Lotto 028 de quo (identificato con sigla E3) è costituito da una tavernetta ad oggi inutilizzabile che fa parte dell'edificio - Lotto "E" Comparto D3 - nel Villaggio "Riva Azzurra" (Centro Turistico Residenziale) a Policoro Lido, che si sviluppa su 2 piani f.t. (rialzato/primo) ed un piano seminterrato, ed è ben individuato sugli Allegati N°65/66 - stralcio ubicativo e di mappa - nonché sull'Allegato N°73.1 - elaborato planimetrico catastale. Con precisione tale U.I., accessibile dal corridoio in comune con i sub.28-29-30 che diparte da cancelletto in legno posto in corrispondenza di un camminamento comune, si sviluppa totalmente al piano seminterrato del suddetto edificio. La dettagliata descrizione dei vani e delle superfici commerciali relative saranno riportate nel successivo paragrafo "Consistenza".

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Superficie complessiva di circa mq 73,23**

**E' posto al piano:** seminterrato

**L'edificio è stato costruito nel:** 2011

**L'edificio è stato ristrutturato nel:** -

**L'unità immobiliare è identificata con il numero:** Via del Lido s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come rilevasi evidentemente dalla documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo - 16/07/2018 (Allegato N°73.3), l'immobile in questione abbisogna di evidenti lavori di manutenzione ordinaria e completamento (pulizia generale, risanamento da infiltrazione ascendente e successiva tinteggiatura di pareti interne, apposizione infissi interni, registrazione sanitari, ecc.) al fine di poter essere utilizzato. Sia lo stato dell'immobile, che la sua posizione nell'ambito del Villaggio, sono stati considerati nella valutazione generale dell'U.I. in questione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-isolanti con guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a doppia pelle in forati di laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco a civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: pianerottolo esterno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica maiolicata</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra di Trani</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita documentazione in merito</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polietilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sebbene richiesta al possessore non è stata fornita alcuna documentazione in merito.

#### Riscaldamento:

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Dagli elaborati condominiali (Regolamento-Tabelle Millesimali) utilizzati dall'Amm. p.t. Studio Genovese - Altamura, l'U.I. consta di 3,12 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili, in quanto sottoposto al livello del piano stradale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano vincoli per quanto citato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di U.I. censita in Catasto come C/2, non è dovuto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Lgs. 192/2005 e s.m.i.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli in merito.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con accesso comune.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°34 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 1804, subalterno 27, indirizzo Viale del Lido, piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.59, superficie mq.69, rendita € € 121,88

Derivante da: p.lla 1804 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288697 del 20/12/2010; la p.lla 1804 (ex-1774/b) si costituisce con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1774 (ex-1740/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1740 (ex-1404/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1404 (ex-74/b) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) si costituisce (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,12

Confini: A sud-est/sud-ovest/nord-ovest con tavernette sub.28-30-26 (stessa ditta esecutata), a nord-est con area di pertinenza sub.4 (proprietà Cardetta); l'accesso all'U.I. dal corridoio comune con i sub.28-29-30 è posto a sud-est.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°34 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°34 dell'atto di pignoramento.

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

### CORPO: T\_TAVERNETTA CON ACCESSO COMUNE

**Dati catastali:** , foglio 12, particella 1804, subalterno 27, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.59, superficie mq.69, rendita € € 121,88

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°34 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°34 dell'atto di pignoramento.

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

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso e di quello contiguo (superficie riveniente dalla originaria intercapedine assentita); maggiore altezza interna di circa cm.10 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella stabilita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. L'intero Lotto E del Comparto D3 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il

prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006  
Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/12/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: - le p.lle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui in seguito ne deriverà la p.lla 1804, di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2001 al 07/02/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui la le particelle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui poi sarebbe derivata la p.lla 1804 di cui fa parte l'U.I. eseguita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/2005 al 25/10/2005 . In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi dell'atto di scissione e costituzione di varie società, e in particolare mediante cui la la p.lla 1404 del Fg.12 di Policoro, da cui poi ne deriverà la p.lla 1804 di cui fa parte l'U.I. eseguita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del con cui si delibera la sola variazione della sede sociale della stessa  
Tramite il detto titolo la società eseguita ha potuto disporre del lotto su cui è stata edificata la particella 1804 di cui fa parte l'U.I. oggetto della presente procedura.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 28/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un Centro turistico residenziale - Comparto D3\_Lotto E

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2177/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi dell'art.22 DPR 380/2001

Per lavori: di completamento per la realizzazione del Lotto "E" del Comparto "D" di via Lido

Oggetto: completamento

Presentazione in data 28/01/2011 al n. di prot. 2176

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 7550/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autocertificazione di agibilità

Per lavori: di realizzazione del Lotto E nel Comparto D di via Lido

Oggetto: Dichiarazione di Abitabilità

Presentazione in data 05/05/2011 al n. di prot. 10258

Abitabilità/agibilità in data 16/03/2018 al n. di prot. 7550 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di un'autocertificazione da parte dell'impresa costruttrice che, ai sensi dell'ex-art.25 c.4 del DPR 380/01 e s.m.i., intendeva attestata l'agibilità di un edificio, quando fossero trascorsi 60 gg. dalla presentazione della richiesta di tale titolo e senza che l'U.T.C. competente avesse sollevato eccezioni in merito.

### **Conformità edilizia:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: minime variazioni al progetto approvato

Regolarizzabili mediante: art.36 DPR 380/2001 e s.m.i.

Accertamento di conformità: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso e di quello contiguo (superficie riveniente dalla originaria intercapedine assentita); maggiore altezza interna di circa cm.10 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

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

In forza della delibera:	di Consiglio Comunale N°10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Art.47 - Zona E4 - Aree agricole in ambito paesistico
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Comparto D - Piano Particolareggiato del Lido approvato con Delibera di C.C. N°5 del 18/02/2000 e N°12 del 03/03/2007, in riferimento alla Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. N°267 del 28/07/1999.
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:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	18% = mq.4.700
Altezza massima ammessa:	7,50 - N° piani f.t. 2
Volume massimo ammesso:	mc. 35.221
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 6.521
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero Lotto E del Comparto D3 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006. Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.**

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

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato l'U.I. è nella detenzione della società esecutata e non risulta occupata da alcuno.

**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:*

- Sentenza di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 15/11/2019 ai nn. 9851/7490; Trattasi della Sentenza di fallimento N°19/2019 della \_\_\_\_\_, dichiarata dal Tribunale di Matera con il Cron. N°1077/2019 - Rep. N°24/2019, con valore indeterminabile. .

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 3.100.000,00 ; A rogito di Notaio E. Lo Nigro di Ferrandina in data 08/02/2010 ai nn. 83638/11248; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2010 ai nn. 1593/389 ; Note: Trattasi dell'atto per apertura di credito sul mappale 1740 del Fg.12 di Policoro, da cui è poi pervenuta l'attuale particella 1804, di cui fa parte l'U.I. eseguita.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 61.785,15 ; Registrato a Matera in data 15/04/2016 ai nn. 583/2016; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/04/2016 ai nn. 3473/385 ; Note: Trattasi dell'ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera derivante dal D.I. N°177 del 15/04/2016 - RG N°710/2016 - Rep. N°583 del 15/04/2016.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 29/07/2016 ai nn. 7013/5660; Trattasi del Verbale di pignoramento del Tribunale di Matera Cron. N°1298 notificato in data 25/07/2016 per l'importo di € 69.139,10. .

*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:

Si è verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non risultano esistenti ulteriori tipologie di pesi ed oneri sull'U.I. pignorata.

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Dai Bilanci approvati con Verbale di Assemblea del 21/06/2020 non risulta, a carico dell'U.I., alcuna quota condominiale richiesta e né insoluta.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti in corso per tali avvertenze.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con accesso comune - Magazzini e locali di deposito [C2]

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°73.2 accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale, in loco, di ciascun vano dell'immobile e delle caratteristiche principali dello stesso (tamponature perimetrali, divisori interni, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tavernetta P.S1	sup reale lorda	69,14	1,00	69,14
Corridoio e scala esterna per 1/4	sup reale lorda	4,09	0,30	1,23
		<b>73,23</b>		<b>70,37</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2020

Zona: Zona E1 - Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Comparativo per un valore di € 530/mq. che tiene conto dello stato d'uso dell'U.I. in questione - viene utilizzato tale criterio in riferimento alla media tra i valori unitari rilevati in atto di compravendita del 23/11/2015 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 3546) pari ad € 523/mq. e in atto di compravendita del 29/10/2018 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 6206) pari ad € 535/mq.; tali valori si riferiscono ad altre U.I. ubicate nello stesso Villaggio e con caratteristiche tipologiche simili all'immobile in questione. Il valore finale da me stimato dovrà essere ridotto di circa il 15%, considerando il periodo di regressione economica che stiamo attraversando a causa della pandemia da Covid-19; tale decurtazione è riportata nel paragrafo seguente "Adeguamenti e correzioni della stima".

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci e Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro e Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 530/mq..

**8.3 Valutazione corpi:****T\_Tavernetta con accesso comune. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tavernetta P.S1	69,14	€ 530,00	€ 36.644,20
Corridoio e scala esterna per 1/4	1,23	€ 530,00	€ 651,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento per eccesso aumento di € 3.90			€ 37.296,10 € 3,90
Valore corpo			€ 37.300,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
T_Tavernetta con accesso comune	Magazzini e locali di deposito [C2]	70,37	€ 37.300,00	€ 37.300,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

riduzione per stasi mercato immobiliare a causa del Covid-19 (circa 15%) € -5.100,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.200,00

### 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: T\_Tavernetta con accesso comune.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Lotto: 029 - Tavernetta al P.S1

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

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

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

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con accesso comune.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società eseguita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°35 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile eseguito.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 1804, subalterno 28, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.59, superficie mq.69, rendita € € 121,88

Derivante da: p.lla 1804 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288697 del 20/12/2010; la p.lla 1804 (ex-1774/b) si costituisce con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1774 (ex-1740/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1740 (ex-1404/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1404 (ex-74/b) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) si costituisce (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,11

Confini: A sud-est con tavernetta sub.10 a sud-ovest/nord-ovest con tavernette sub.29-27 , a nord-est con area di pertinenza sub.5 l'accesso all'U.I. dal corridoio comune con i sub.27-29-30 è posto a nord-ovest.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°35 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°35 dell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un Centro Turistico-Residenziale denominato "Villaggio Riva Azzurra", realizzato in base alla Convenzione Urbanistica del 01/08/2000 (Rep. N°2374), prorogata con successiva Convenzione del 02/03/2006 (Rep. N°2880), e in riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo del Lido di Policoro. Risulta ubicata a circa 800 mt. dalla spiaggia (ove sono presenti diversi lidi balneari) e a poca distanza dal centro abitato (ove si trova tra l'altro anche il Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II), nonché dalla intersezione per l'accesso alla S.S. 106 Jonica (arteria di grande flusso viario della zona), che permette in poco meno di un'ora di viaggio di recarsi a Matera (Capitale Europea della Cultura 2019) per visitare i famosi "Sassi". Nei pressi si rilevano inoltre strutture pubbliche (Palalimpia, ecc.) e private (Centro commerciale Heraclea, Supermercato PAM, Cinema Hollywood, ecc.), che consentono agli utenti della zona di poter fruire dei servizi principali e necessari ad una regolare utilizzazione delle U.I. ivi ubicate, sia a carattere stagionale estivo, ma per alcuni di essi anche continuativo.

**Caratteristiche zona:** esterna all'abitato normale

**Area urbanistica:** residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro.

**Attrazioni storiche:** Museo Archeologico Nazionale della Siritide.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto T\_Tavernetta con accesso comune**

Il Lotto 029 de quo (identificato con sigla E2) è costituito da una tavernetta ad oggi inutilizzabile che fa parte dell'edificio - Lotto "E" Comparto D3 - nel Villaggio "Riva Azzurra" (Centro Turistico Residenziale) a Policoro Lido, che si sviluppa su 2 piani f.t. (rialzato/primo) ed un piano seminterrato, ed è ben individuato sugli Allegati N°65/66 - stralcio ubicativo e di mappa - nonché sull'Allegato N°74.1 - elaborato planimetrico catastale. Con precisione tale U.I., accessibile dal corridoio in comune con i sub.27-29-30 che diparte da cancelletto in legno posto in corrispondenza di un camminamento comune, si sviluppa totalmente al piano seminterrato del suddetto edificio. La dettagliata descrizione dei vani e delle superfici commerciali relative saranno riportate nel successivo paragrafo "Consistenza".

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Superficie complessiva di circa mq 73,23**

**E' posto al piano:** seminterrato

**L'edificio è stato costruito nel:** 2011

**L'edificio è stato ristrutturato nel:** -

**L'unità immobiliare è identificata con il numero:** Via del Lido s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come rilevasi evidentemente dalla documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo - 16/07/2018 (Allegato N°74.3), l'immobile in questione abbisogna di evidenti lavori di manutenzione ordinaria e completamento (pulizia generale, risanamento da infiltrazione ascendente e successiva tinteggiatura di pareti interne, apposizione infissi interni, registrazione sanitari, ecc.) al fine di poter essere utilizzato. Sia lo stato dell'immobile, che la sua posizione nell'ambito del Villaggio, sono stati considerati nella valutazione generale dell'U.I. in questione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-isolanti con guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a doppia pelle in forati di laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco a civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: pianerottolo esterno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica maiolicata</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra di Trani</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita documentazione in merito</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polietilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sebbene richiesta al possessore non è stata fornita alcuna documentazione in merito.

#### Riscaldamento:

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Dagli elaborati condominiali (Regolamento-Tabelle Millesimali) utilizzati dall'Amm. p.t. Studio Genovese - Altamura, l'U.I. consta di 3,11 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili, in quanto sottoposto al livello del piano stradale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano vincoli per quanto citato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di U.I. censita in Catasto come C/2, non è dovuto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Lgs. 192/2005 e s.m.i.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli in merito.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con accesso comune.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°35 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 1804, subalterno 28, indirizzo Viale del Lido, piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.59, superficie mq.69, rendita € € 121,88

Derivante da: p.lla 1804 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288697 del 20/12/2010; la p.lla 1804 (ex-1774/b) si costituisce con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1774 (ex-1740/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1740 (ex-1404/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1404 (ex-74/b) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) si costituisce (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,11

Confini: A sud-est con tavernetta sub.10, a sud-ovest/nord-ovest con tavernette sub.29-27, a nord-est con area di pertinenza sub.5

l'accesso all'U.I. dal corridoio comune con i sub.27-29-30 è posto a nord-ovest.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°35 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°35 dell'atto di pignoramento.

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

### CORPO: T\_TAVERNETTA CON ACCESSO COMUNE

**Dati catastali:** foglio 12, particella 1804, subalterno 28, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.59, superficie mq.69, rendita € € 121,88

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°35 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°35 dell'atto di pignoramento.

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

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso e di quello contiguo (superficie riveniente dalla originaria intercapedine assentita); maggiore altezza interna di circa cm.10 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella stabilita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. L'intero Lotto E del Comparto D3 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il

prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 altri soggetti. Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/12/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui - le p.lle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui in seguito ne deriverà la p.lla 1804, di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2001 al 07/02/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui , le particelle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui poi sarebbe derivata la p.lla 1804 di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/2005 al 25/10/2005 . In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: - la p.lla 1404 del Fg.12 di Policoro, da cui poi ne deriverà la p.lla 1804 di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Tramite il detto titolo la società esecutata ha potuto disporre del lotto su cui è stata edificata la particella 1804 di cui fa parte l'U.I. oggetto della presente procedura.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 28/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un Centro turistico residenziale - Comparto D3\_Lotto E

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2177/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi dell'art.22 DPR 380/2001

Per lavori: di completamento per la realizzazione del Lotto "E" del Comparto "D" di via Lido

Oggetto: completamento

Presentazione in data 28/01/2011 al n. di prot. 2176

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 7550/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autocertificazione di agibilità

Per lavori: di realizzazione del Lotto E nel Comparto D di via Lido

Oggetto: Dichiarazione di Abitabilità

Presentazione in data 05/05/2011 al n. di prot. 10258

Abitabilità/agibilità in data 16/03/2018 al n. di prot. 7550 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di un'autocertificazione da parte dell'impresa costruttrice che, ai sensi dell'ex-art.25 c.4 del DPR 380/01 e s.m.i., intendeva attestata l'agibilità di un edificio, quando fossero trascorsi 60 gg. dalla presentazione della richiesta di tale titolo e senza che l'U.T.C. competente avesse sollevato eccezioni in merito.

### **Conformità edilizia:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: minime variazioni al progetto approvato

Regolarizzabili mediante: art.36 DPR 380/2001 e s.m.i.

Accertamento di conformità: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso e di quello contiguo (superficie riveniente dalla originaria intercapedine assentita); maggiore altezza interna di circa cm.10 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

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

In forza della delibera:	di Consiglio Comunale N°10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Art.47 - Zona E4 - Aree agricole in ambito paesistico
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Comparto D - Piano Particolareggiato del Lido approvato con Delibera di C.C. N°5 del 18/02/2000 e N°12 del 03/03/2007, in riferimento alla Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. N°267 del 28/07/1999.
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:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	18% = mq.4.700
Altezza massima ammessa:	7,50 - N° piani f.t. 2
Volume massimo ammesso:	mc. 35.221
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 6.521
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero Lotto E del Comparto D3 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006. Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.**

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

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato l'U.I. è nella detenzione della società esecutata e non risulta occupata da alcuno.

**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:*

- Sentenza di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 15/11/2019 ai nn. 9851/7490; Trattasi della Sentenza di fallimento N°19/2019 della dichiarata dal Tribunale di Matera con il Cron. N°1077/2019 - Rep. N°24/2019, con valore indeterminabile. .

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 3.100.000,00 ; A rogito di Notaio E. Lo Nigro di Ferrandina in data 08/02/2010 ai nn. 83638/11248; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2010 ai nn. 1593/389 ; Note: Trattasi dell'atto per apertura di credito sul mappale 1740 del Fg.12 di Policoro, da cui è poi pervenuta l'attuale particella 1804, di cui fa parte l'U.I. eseguita.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 61.785,15 ; Registrato a Matera in data 15/04/2016 ai nn. 583/2016; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/04/2016 ai nn. 3473/385 ; Note: Trattasi dell'ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera derivante dal D.I. N°177 del 15/04/2016 - RG N°710/2016 - Rep. N°583 del 15/04/2016.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 29/07/2016 ai nn. 7013/5660; Trattasi del Verbale di pignoramento del Tribunale di Matera Cron. N°1298 notificato in data 25/07/2016 per l'importo di € 69.139,10. .

*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:

Si è verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non risultano esistenti ulteriori tipologie di pesi ed oneri sull'U.I. pignorata.

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Dai Bilanci approvati con Verbale di Assemblea del 21/06/2020 non risulta, a carico dell'U.I., alcuna quota condominiale richiesta e né insoluta.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti in corso per tali avvertenze.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con accesso comune - Magazzini e locali di deposito [C2]

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°74.2 accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale, in loco, di ciascun vano dell'immobile e delle caratteristiche principali dello stesso (tamponature perimetrali, divisori interni, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tavernetta P.S1	sup reale lorda	69,14	1,00	69,14
Corridoio e scala esterna per 1/4	sup reale lorda	4,09	0,30	1,23
		<b>73,23</b>		<b>70,37</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2020

Zona: Zona E1 - Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Comparativo per un valore di € 530/mq. che tiene conto dello stato d'uso dell'U.I. in questione - viene utilizzato tale criterio in riferimento alla media tra i valori unitari rilevati in atto di compravendita del 23/11/2015 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 3546) pari ad € 523/mq. e in atto di compravendita del 29/10/2018 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 6206) pari ad € 535/mq.; tali valori si riferiscono ad altre U.I. ubicate nello stesso Villaggio e con caratteristiche tipologiche simili all'immobile in questione. Il valore finale da me stimato dovrà essere ridotto di circa il 15%, considerando il periodo di regressione economica che stiamo attraversando a causa della pandemia da Covid-19; tale decurtazione è riportata nel paragrafo seguente "Adeguamenti e correzioni della stima".

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci e Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro e Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 530/mq..

**8.3 Valutazione corpi:****T\_Tavernetta con accesso comune. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tavernetta P.S1	69,14	€ 530,00	€ 36.644,20
Corridoio e scala esterna per 1/4	1,23	€ 530,00	€ 651,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento per eccesso aumento di € 3.90			€ 37.296,10 € 3,90
Valore corpo			€ 37.300,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.300,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
T_Tavernetta con accesso comune	Magazzini e locali di deposito [C2]	70,37	€ 37.300,00	€ 37.300,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

riduzione per stasi mercato immobiliare a causa del Covid-19 (circa 15%) € -5.100,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 29.200,00

### 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: T\_Tavernetta con accesso comune.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Lotto: 030 - Tavernetta al P.S1

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

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

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

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con accesso comune.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°36 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 1804, subalterno 29, indirizzo Viale del Lido, piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.63, superficie mq.74, rendita € € 130,15

Derivante da: p.lla 1804 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288697 del 20/12/2010; la p.lla 1804 (ex-1774/b) si costituisce con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1774 (ex-1740/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1740 (ex-1404/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1404 (ex-74/b) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) si costituisce (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,39

Confini: A sud-est con tavernetta sub.7 a sud-ovest con area di pertinenza al sub.8 a nord-ovest con il corridoio in comune con i sub.27-28-30, e a nord-est con tavernetta sub.28

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°36 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°36 dell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un Centro Turistico-Residenziale denominato "Villaggio Riva Azzurra", realizzato in base alla Convenzione Urbanistica del 01/08/2000 (Rep. N°2374), prorogata con successiva Convenzione del 02/03/2006 (Rep. N°2880), e in riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo del Lido di Policoro. Risulta ubicata a circa 800 mt. dalla spiaggia (ove sono presenti diversi lidi balneari) e a poca distanza dal centro abitato (ove si trova tra l'altro anche il Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II), nonché dalla intersezione per l'accesso alla S.S. 106 Jonica (arteria di grande flusso viario della zona), che permette in poco meno di un'ora di viaggio di recarsi a Matera (Capitale Europea della Cultura 2019) per visitare i famosi "Sassi". Nei pressi si rilevano inoltre strutture pubbliche (Palalimpia, ecc.) e private (Centro commerciale Heraclea, Supermercato PAM, Cinema Hollywood, ecc.), che consentono agli utenti della zona di poter fruire dei servizi principali e necessari ad una regolare utilizzazione delle U.I. ivi ubicate, sia a carattere stagionale estivo, ma per alcuni di essi anche continuativo.

**Caratteristiche zona:** esterna all'abitato normale

**Area urbanistica:** residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro.

**Attrazioni storiche:** Museo Archeologico Nazionale della Siritide.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto T\_Tavernetta con accesso comune**

Il Lotto 030 de quo (identificato con sigla E6) è costituito da una tavernetta ad oggi inutilizzabile che fa parte dell'edificio - Lotto "E" Comparto D3 - nel Villaggio "Riva Azzurra" (Centro Turistico Residenziale) a Policoro Lido, che si sviluppa su 2 piani f.t. (rialzato/primo) ed un piano seminterrato, ed è ben individuato sugli Allegati N°65/66 - stralcio ubicativo e di mappa - nonché sull'Allegato N°75.1 - elaborato planimetrico catastale. Con precisione tale U.I., accessibile dal corridoio in comune con i sub.27-28-30 che diparte da cancelletto in legno posto in corrispondenza di un camminamento comune, si sviluppa totalmente al piano seminterrato del suddetto edificio. La dettagliata descrizione dei vani e delle superfici commerciali relative saranno riportate nel successivo paragrafo "Consistenza".

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Superficie complessiva di circa mq 78,07**

**E' posto al piano:** seminterrato

**L'edificio è stato costruito nel:** 2011

**L'edificio è stato ristrutturato nel:** -

**L'unità immobiliare è identificata con il numero:** Via del Lido s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come rilevasi evidentemente dalla documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo - 16/07/2018 (Allegato N°75.3), l'immobile in questione abbisogna di evidenti lavori di manutenzione ordinaria e completamento (pulizia generale, risanamento da infiltrazione ascendente e successiva tinteggiatura di pareti interne, apposizione infissi interni, registrazione sanitari, ecc.) al fine di poter essere utilizzato. Sia lo stato dell'immobile, che la sua posizione nell'ambito del Villaggio, sono stati considerati nella valutazione generale dell'U.I. in questione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-isolanti con guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a doppia pelle in forati di laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco a civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: pianerottolo esterno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica maiolicata</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra di Trani</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita documentazione in merito</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polietilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sebbene richiesta al possessore non è stata fornita alcuna documentazione in merito.

#### Riscaldamento:

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Dagli elaborati condominiali (Regolamento-Tabelle Millesimali) utilizzati dall'Amm. p.t. Studio Genovese - Altamura, l'U.I. consta di 3,39 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili, in quanto sottoposto al livello del piano stradale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano vincoli per quanto citato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di U.I. censita in Catasto come C/2, non è dovuto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Lgs. 192/2005 e s.m.i.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli in merito.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con accesso comune.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°36 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 12, particella 1804, subalterno 29, indirizzo Viale del Lido, piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.63, superficie mq.74, rendita € € 130,15

Derivante da: p.lla 1804 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288697 del 20/12/2010; la p.lla 1804 (ex-1774/b) si costituisce con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1774 (ex-1740/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1740 (ex-1404/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1404 (ex-74/b) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) si costituisce (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,39

Confini: A sud-est con tavernetta sub.7 a sud-ovest con area di pertinenza al sub.8 a nord-ovest con il corridoio in comune con i sub.27-28-30, e a nord-est con tavernetta sub.28 (stessa ditta esecutata).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°36 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°36 dell'atto di pignoramento.

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

### CORPO: T\_TAVERNETTA CON ACCESSO COMUNE

**Dati catastali:** , foglio 12, particella 1804, subalterno 29, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.63, superficie mq.74, rendita € € 130,15

#### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°36 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°36 dell'atto di pignoramento.

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

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso e di quello contiguo (superficie riveniente dalla originaria intercapedine assentita); maggiore altezza interna di circa cm.10 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella stabilita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. L'intero Lotto E del Comparto D3 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il

prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006  
Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/12/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui - le p.lle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui in seguito ne deriverà la p.lla 1804, di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2001 al 07/02/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: le particelle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui poi sarebbe derivata la p.lla 1804 di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/2005 al 25/10/2005 . In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: - la p.lla 1404 del Fg.12 di Policoro, da cui poi ne deriverà la p.lla 1804 di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Tramite il detto titolo la società esecutata ha potuto disporre del lotto su cui è stata edificata la particella 1804 di cui fa parte l'U.I. oggetto della presente procedura.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 28/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un Centro turistico residenziale - Comparto D3\_Lotto E

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2177/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi dell'art.22 DPR 380/2001

Per lavori: di completamento per la realizzazione del Lotto "E" del Comparto "D" di via Lido

Oggetto: completamento

Presentazione in data 28/01/2011 al n. di prot. 2176

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 7550/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autocertificazione di agibilità

Per lavori: di realizzazione del Lotto E nel Comparto D di via Lido

Oggetto: Dichiarazione di Abitabilità

Presentazione in data 05/05/2011 al n. di prot. 10258

Abitabilità/agibilità in data 16/03/2018 al n. di prot. 7550 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di un'autocertificazione da parte dell'impresa costruttrice che, ai sensi dell'ex-art.25 c.4 del DPR 380/01 e s.m.i., intendeva attestata l'agibilità di un edificio, quando fossero trascorsi 60 gg. dalla presentazione della richiesta di tale titolo e senza che l'U.T.C. competente avesse sollevato eccezioni in merito.

### **Conformità edilizia:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: minime variazioni al progetto approvato

Regolarizzabili mediante: art.36 DPR 380/2001 e s.m.i.

Accertamento di conformità: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso e di quello contiguo (superficie riveniente dalla originaria intercapedine assentita); maggiore altezza interna di circa cm.10 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

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

In forza della delibera:	di Consiglio Comunale N°10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Art.47 - Zona E4 - Aree agricole in ambito paesistico
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Comparto D - Piano Particolareggiato del Lido approvato con Delibera di C.C. N°5 del 18/02/2000 e N°12 del 03/03/2007, in riferimento alla Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. N°267 del 28/07/1999.
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:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	18% = mq.4.700
Altezza massima ammessa:	7,50 - N° piani f.t. 2
Volume massimo ammesso:	mc. 35.221
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 6.521
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero Lotto E del Comparto D3 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006. Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.**

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

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato l'U.I. è nella detenzione della società esecutata e non risulta occupata da alcuno.

**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:*

- Sentenza di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 15/11/2019 ai nn. 9851/7490; Trattasi della Sentenza di fallimento N°19/2019 della dichiarata dal Tribunale di Matera con il Cron. N°1077/2019 - Rep. N°24/2019, con valore indeterminabile. .

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 3.100.000,00 ; A rogito di Notaio E. Lo Nigro di Ferrandina in data 08/02/2010 ai nn. 83638/11248; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2010 ai nn. 1593/389 ; Note: Trattasi dell'atto per apertura di credito sul mappale 1740 del Fg.12 di Policoro, da cui è poi pervenuta l'attuale particella 1804, di cui fa parte l'U.I. eseguita.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 61.785,15 ; Registrato a Matera in data 15/04/2016 ai nn. 583/2016; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/04/2016 ai nn. 3473/385 ; Note: Trattasi dell'ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera derivante dal D.I. N°177 del 15/04/2016 - RG N°710/2016 - Rep. N°583 del 15/04/2016.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 29/07/2016 ai nn. 7013/5660; Trattasi del Verbale di pignoramento del Tribunale di Matera Cron. N°1298 notificato in data 25/07/2016 per l'importo di € 69.139,10. .

*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:

Si è verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non risultano esistenti ulteriori tipologie di pesi ed oneri sull'U.I. pignorata.

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Dai Bilanci approvati con Verbale di Assemblea del 21/06/2020 non risulta, a carico dell'U.I., alcuna quota condominiale richiesta e né insoluta.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti in corso per tali avvertenze.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con accesso comune - Magazzini e locali di deposito [C2]

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°75.2 accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale, in loco, di ciascun vano dell'immobile e delle caratteristiche principali dello stesso (tamponature perimetrali, divisori interni, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tavernetta P.S1	sup reale lorda	73,98	1,00	73,98
Corridoio e scala esterna per 1/4	sup reale lorda	4,09	0,30	1,23
		<b>78,07</b>		<b>75,21</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2020

Zona: Zona E1 - Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Comparativo per un valore di € 530/mq. che tiene conto dello stato d'uso dell'U.I. in questione - viene utilizzato tale criterio in riferimento alla media tra i valori unitari rilevati in atto di compravendita del 23/11/2015 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 3546) pari ad € 523/mq. e in atto di compravendita del 29/10/2018 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 6206) pari ad € 535/mq.; tali valori si riferiscono ad altre U.I. ubicate nello stesso Villaggio e con caratteristiche tipologiche simili all'immobile in questione. Il valore finale da me stimato dovrà essere ridotto di circa il 15%, considerando il periodo di regressione economica che stiamo attraversando a causa della pandemia da Covid-19; tale decurtazione è riportata nel paragrafo seguente "Adeguamenti e correzioni della stima".

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci e Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro e Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 530/mq..

**8.3 Valutazione corpi:****T\_Tavernetta con accesso comune. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tavernetta P.S1	73,98	€ 530,00	€ 39.209,40
Corridoio e scala esterna per 1/4	1,23	€ 530,00	€ 651,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento per difetto detrazione di € 11.30			€ 39.861,30
Valore corpo			€ -11,30
			€ 39.850,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.850,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
T_Tavernetta con accesso comune	Magazzini e locali di deposito [C2]	75,21	€ 39.850,00	€ 39.850,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

riduzione per stasi mercato immobiliare a causa del Covid-19 (circa 15%) € -5.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 31.350,00

### 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: T\_Tavernetta con accesso comune.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Lotto: 031 - Tavernetta al P.S1

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

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

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

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con accesso comune.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società eseguita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°37 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile eseguito.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 12, particella 1804, subalterno 30, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.63, superficie mq.75, rendita € € 130,15

Derivante da: p.lla 1804 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288697 del 20/12/2010; la p.lla 1804 (ex-1774/b) si costituisce con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1774 (ex-1740/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1740 (ex-1404/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1404 (ex-74/b) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) si costituisce (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,40

Confini: A sud-est con il corridoio in comune tra i sub.27-28-29, a sud-ovest con area di pertinenza al sub.9 a nord-ovest/nord-est con tavernette sub.1-27 -

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°37 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°37 dell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un Centro Turistico-Residenziale denominato "Villaggio Riva Azzurra", realizzato in base alla Convenzione Urbanistica del 01/08/2000 (Rep. N°2374), prorogata con successiva Convenzione del 02/03/2006 (Rep. N°2880), e in riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo del Lido di Policoro. Risulta ubicata a circa 800 mt. dalla spiaggia (ove sono presenti diversi lidi balneari) e a poca distanza dal centro abitato (ove si trova tra l'altro anche il Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II), nonché dalla intersezione per l'accesso alla S.S. 106 Jonica (arteria di grande flusso viario della zona), che permette in poco meno di un'ora di viaggio di recarsi a Matera (Capitale Europea della Cultura 2019) per visitare i famosi "Sassi". Nei pressi si rilevano inoltre strutture pubbliche (Palalimpia, ecc.) e private (Centro commerciale Heraclea, Supermercato PAM, Cinema Hollywood, ecc.), che consentono agli utenti della zona di poter fruire dei servizi principali e necessari ad una regolare utilizzazione delle U.I. ivi ubicate, sia a carattere stagionale estivo, ma per alcuni di essi anche continuativo.

**Caratteristiche zona:** esterna all'abitato normale

**Area urbanistica:** residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro.

**Attrazioni storiche:** Museo Archeologico Nazionale della Siritide.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto T\_Tavernetta con accesso comune**

Il Lotto 031 de quo (identificato con sigla E7) è costituito da una tavernetta ad oggi inutilizzabile che fa parte dell'edificio - Lotto "E" Comparto D3 - nel Villaggio "Riva Azzurra" (Centro Turistico Residenziale) a Policoro Lido, che si sviluppa su 2 piani f.t. (rialzato/primo) ed un piano seminterrato, ed è ben individuato sugli Allegati N°65/66 - stralcio ubicativo e di mappa - nonché sull'Allegato N°76.1 - elaborato planimetrico catastale. Con precisione tale U.I., accessibile dal corridoio in comune con i sub.27-28-29 che diparte da cancelletto in legno posto in corrispondenza di un camminamento comune, si sviluppa totalmente al piano seminterrato del suddetto edificio. La dettagliata descrizione dei vani e delle superfici commerciali relative saranno riportate nel successivo paragrafo "Consistenza".

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Superficie complessiva di circa mq 78,07**

**E' posto al piano:** seminterrato

**L'edificio è stato costruito nel:** 2011

**L'edificio è stato ristrutturato nel:** -

**L'unità immobiliare è identificata con il numero:** Via del Lido s.n.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come rilevasi evidentemente dalla documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo - 30/11/2018 (Allegato N°76.3), l'immobile in questione abbisogna di evidenti lavori di manutenzione ordinaria e completamento (pulizia generale, risanamento da infiltrazione ascendente e successiva tinteggiatura di pareti interne, apposizione infissi interni, registrazione sanitari, ecc.) al fine di poter essere utilizzato. Sia lo stato dell'immobile, che la sua posizione nell'ambito del Villaggio, sono stati considerati nella valutazione generale dell'U.I. in questione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno lamellare</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>pvc</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-isolanti con guaina impermeabilizzante</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura a doppia pelle in forati di laterizio</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco a civile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: pianerottolo esterno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica maiolicata</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra di Trani</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita documentazione in merito</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polietilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sebbene richiesta al possessore non è stata fornita alcuna documentazione in merito.

#### Riscaldamento:

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Dagli elaborati condominiali (Regolamento-Tabelle Millesimali) utilizzati dall'Amm. p.t. Studio Genovese - Altamura, l'U.I. consta di 3,40 millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili, in quanto sottoposto al livello del piano stradale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano vincoli per quanto citato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di U.I. censita in Catasto come C/2, non è dovuto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Lgs. 192/2005 e s.m.i.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli in merito.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con accesso comune.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°37 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 12, particella 1804, subalterno 30, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.63, superficie mq.75, rendita € € 130,15

Derivante da: p.lla 1804 in Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°288697 del 20/12/2010; la p.lla 1804 (ex-1774/b) si costituisce con Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1774 (ex-1740/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1740 (ex-1404/a) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1404 (ex-74/b) si costituisce mediante Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) si costituisce (ante-ventennio) mediante Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,40

Confini: A sud-est con il corridoio in comune tra i sub.27-28-29, a sud-ovest con area di pertinenza al sub.9 a nord-ovest/nord-est con tavernette sub.1-27

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°37 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°37 dell'atto di pignoramento.

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

### CORPO: T\_TAVERNETTA CON ACCESSO COMUNE

**Dati catastali:** , foglio 12, particella 1804, subalterno 30, indirizzo Viale del Lido , piano S1, comune Policoro, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.63, superficie mq.75, rendita € € 130,15

#### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°37 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°37 dell'atto di pignoramento.

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

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso e di quello contiguo (superficie riveniente dalla originaria intercapedine assentita); maggiore altezza interna di circa cm.10 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella stabilita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. L'intero Lotto E del Comparto D3 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il

prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006  
Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/12/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui - le p.lle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui in seguito ne deriverà la p.lla 1804, di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2001 al 07/02/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con cui le particelle 74-580 del Fg.12 di Policoro, da cui poi sarebbe derivata la p.lla 1804 di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/2005 al 25/10/2005 . In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: - la p.lla 1404 del Fg.12 di Policoro, da cui poi ne deriverà la p.lla 1804 di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di verbale di assemblea societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Tramite il detto titolo la società esecutata ha potuto disporre del lotto su cui è stata edificata la particella 1804 di cui fa parte l'U.I. oggetto della presente procedura.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 28/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un Centro turistico residenziale - Comparto D3\_Lotto E

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/05/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2177/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi dell'art.22 DPR 380/2001

Per lavori: di completamento per la realizzazione del Lotto "E" del Comparto "D" di via Lido

Oggetto: completamento

Presentazione in data 28/01/2011 al n. di prot. 2176

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 7550/2018

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autocertificazione di agibilità

Per lavori: di realizzazione del Lotto E nel Comparto D di via Lido

Oggetto: Dichiarazione di Abitabilità

Presentazione in data 05/05/2011 al n. di prot. 10258

Abitabilità/agibilità in data 16/03/2018 al n. di prot. 7550 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di un'autocertificazione da parte dell'impresa costruttrice che, ai sensi dell'ex-art.25 c.4 del DPR 380/01 e s.m.i., intendeva attestata l'agibilità di un edificio, quando fossero trascorsi 60 gg. dalla presentazione della richiesta di tale titolo e senza che l'U.T.C. competente avesse sollevato eccezioni in merito.

### **Conformità edilizia:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: minime variazioni al progetto approvato

Regolarizzabili mediante: art.36 DPR 380/2001 e s.m.i.

Accertamento di conformità: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto al progetto assentito si denotano delle minime difformità ed in particolare: aumento della consistenza utile del vano d'ingresso e di quello contiguo (superficie riveniente dalla originaria intercapedine assentita); maggiore altezza interna di circa cm.10 al piano seminterrato. Le difformità riportate, essendo di minima entità, potrebbero essere sanate mediante l'applicazione dell'art.36 DPR 380/2001 e s.m.i. (Accertamento di conformità), che prevede il versamento di oneri concessori al doppio di quelli normalmente previsti, oltre spese tecniche necessarie al rilascio del titolo legittimante. Resta inteso che si dovrà allegare a tale richiesta di sanatoria il N.O. MIBAC/Regionale in quanto la zona urbanistica è soggetta a vincolo paesaggistico. Nel caso tale titolo non possa essere rilasciato si dovrà procedere alla controffittatura dell'immobile per ridurre l'altezza interna a quella statuita dal progetto assentito (mt.2,40) e alla riduzione in pristino della maggiore superficie ricavata.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

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

In forza della delibera:	di Consiglio Comunale N°10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Art.47 - Zona E4 - Aree agricole in ambito paesistico
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Comparto D - Piano Particolareggiato del Lido approvato con Delibera di C.C. N°5 del 18/02/2000 e N°12 del 03/03/2007, in riferimento alla Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. N°267 del 28/07/1999.
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:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	18% = mq.4.700
Altezza massima ammessa:	7,50 - N° piani f.t. 2
Volume massimo ammesso:	mc. 35.221
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 6.521
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero Lotto E del Comparto D3 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 . Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.**

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

**Libero**

Note: Alla data del sopralluogo effettuato l'U.I. è nella detenzione della società esecutata e non risulta occupata da alcuno.

**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:*

- Sentenza di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 15/11/2019 ai nn. 9851/7490; Trattasi della Sentenza di fallimento N°19/2019 della dichiarata dal Tribunale di Matera con il Cron. N°1077/2019 - Rep. N°24/2019, con valore indeterminabile. .

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 3.100.000,00 ; A rogito di Notaio E. Lo Nigro di Ferrandina in data 08/02/2010 ai nn. 83638/11248; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2010 ai nn. 1593/389 ; Note: Trattasi dell'atto per apertura di credito sul mappale 1740 del Fg.12 di Policoro, da cui è poi pervenuta l'attuale particella 1804, di cui fa parte l'U.I. eseguita.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 61.785,15 ; Registrato a Matera in data 15/04/2016 ai nn. 583/2016; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/04/2016 ai nn. 3473/385 ; Note: Trattasi dell'ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera derivante dal D.I. N°177 del 15/04/2016 - RG N°710/2016 - Rep. N°583 del 15/04/2016.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 29/07/2016 ai nn. 7013/5660; Trattasi del Verbale di pignoramento del Tribunale di Matera Cron. N°1298 notificato in data 25/07/2016 per l'importo di € 69.139,10. .

*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:

Si è verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non risultano esistenti ulteriori tipologie di pesi ed oneri sull'U.I. pignorata.

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Dai Bilanci approvati con Verbale di Assemblea del 21/06/2020 non risulta, a carico dell'U.I., alcuna quota condominiale richiesta e né insoluta.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti in corso per tali avvertenze.

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

**Identificativo corpo:** T\_Tavernetta con accesso comune - Magazzini e locali di deposito [C2]

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°76.2 accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale, in loco, di ciascun vano dell'immobile e delle caratteristiche principali dello stesso (tamponature perimetrali, divisori interni, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Tavernetta P.S1	sup reale lorda	73,98	1,00	73,98
Corridoio e scala esterna per 1/4	sup reale lorda	4,09	0,30	1,23
		<b>78,07</b>		<b>75,21</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2020

Zona: Zona E1 - Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Comparativo per un valore di € 530/mq. che tiene conto dello stato d'uso dell'U.I. in questione - viene utilizzato tale criterio in riferimento alla media tra i valori unitari rilevati in atto di compravendita del 23/11/2015 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 3546) pari ad € 523/mq. e in atto di compravendita del 29/10/2018 (Notaio Plasmati di Tursi\_Rep. 6206) pari ad € 535/mq.; tali valori si riferiscono ad altre U.I. ubicate nello stesso Villaggio e con caratteristiche tipologiche simili all'immobile in questione. Il valore finale da me stimato dovrà essere ridotto di circa il 15%, considerando il periodo di regressione economica che stiamo attraversando a causa della pandemia da Covid-19; tale decurtazione è riportata nel paragrafo seguente "Adeguamenti e correzioni della stima".

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci e Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro e Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 530/mq..

**8.3 Valutazione corpi:****T\_Tavernetta con accesso comune. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Tavernetta P.S1	73,98	€ 530,00	€ 39.209,40
Corridoio e scala esterna per 1/4	1,23	€ 530,00	€ 651,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento per difetto detrazione di € 11.30			€ 39.861,30
Valore corpo			€ -11,30
			€ 39.850,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.850,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
T_Tavernetta con accesso comune	Magazzini e locali di deposito [C2]	75,21	€ 39.850,00	€ 39.850,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

riduzione per stasi mercato immobiliare a causa del Covid-19 (circa 10%) € -5.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 31.350,00

### 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: T\_Tavernetta con accesso comune.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Lotto: 036 - Area esterna al PT

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

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

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

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

**Identificativo corpo:** M\_Marciapiede in accesso esclusivo.

**Ente urbano [EU] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società eseguita.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°24 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 12, particella 1839, subalterno 18, indirizzo Viale del Lido , piano T, comune Policoro, categoria F/1, consistenza mq.7

Derivante da: la suddetta U.I. viene definita all'attualità in Catasto Fabbricati mediante Docfa in variazione Prot. N°65447 del 10/07/2013 per divisione dell'originario sub.8; la p.lla 1839 a sua volta viene censita nel Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°145502 del 10/08/2011; la p.lla 1839 (ex-1824/e) e p.lla 1840 (ex-1665/a) vengono costituite e fuse in Catasto Terreni come E.U. con Tipo Mappale Prot. N°234603 del 22/10/2010; la p.lla 1824 (ex-1807/a) riviene dal Frazionamento Prot. N°162588 del 04/08/2010; la p.lla 1807 (ex-1776/b) riviene dal Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1776 (ex-1742/a) riviene dal Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1742 (ex-1502/a) deriva dal Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1665 (ex-1503/b) riviene dal Frazionamento Prot. N°235998 del 12/11/2007; la p.lla 1502 (ex-1407/a) e la p.lla 1503 (ex-1407/b) derivano dal Frazionamento Prot. N°97425 del 20/03/2007; la p.lla 1407 (ex-74/e\_ex-1408) riviene dal Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) e la p.lla 75 (ex-75/a) derivano entrambe (ante-ventennio) dal Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: A sud-est/nord-est con alloggio sub.17 a sud-ovest con giardinetto condominiale e a nord-ovest con area di pertinenza al sub.17

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°24 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°24 dell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un Centro Turistico-Residenziale denominato "Villaggio Riva Azzurra", realizzato in base alla Convenzione Urbanistica del 01/08/2000 (Rep. N°2374), prorogata con successiva Convenzione del 02/03/2006 (Rep. N°2880), e in riferimento al Piano Particolareggiato Esecutivo del Lido di Policoro. Risulta ubicata a circa 800 mt. dalla spiaggia (ove sono presenti diversi lidi balneari) e a poca distanza dal centro abitato (ove si trova tra l'altro anche il Presidio Ospedaliero Giovanni Paolo II), nonché dalla intersezione per l'accesso alla S.S. 106 Jonica (arteria di grande flusso viario della zona), che permette in poco meno di un'ora di viaggio di recarsi a Matera (Capitale Europea della Cultura 2019) per visitare i famosi "Sassi". Nei pressi si rilevano inoltre strutture pubbliche (Palasport, ecc.) e private (Centro commerciale Heraclea, Supermercato PAM, Cinema Hollywood, ecc.), che consentono agli utenti della zona di poter fruire dei servizi principali e necessari ad una regolare utilizzazione delle U.I. ivi ubicate, sia a carattere stagionale estivo, ma per alcuni di essi anche continuativo.

**Caratteristiche zona:** esterna all'abitato normale

**Area urbanistica:** residenziale-turistica a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Matera.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi del Bosco Pantano di Policoro.

**Attrazioni storiche:** Museo Archeologico Nazionale della Siritide.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Descrizione: Ente urbano [EU] di cui al punto M\_Marciapiede in accesso esclusivo**

Il Lotto 036 de quo (non identificato da nessuna sigla) è costituito da una piccola area esterna pavimentata, contigua l'edificio - Lotto "I" Comparto D1 - nel Villaggio "Riva Azzurra" (Centro Turistico Residenziale) a Policoro Lido, che si sviluppa su 2 piani f.t. (rialzato/primo) ed un piano seminterrato, ed è ben individuato sugli Allegati N°81/82 - stralcio ubicativo e di mappa - nonché sull'Allegato N°87.1 - elaborato planimetrico catastale. Con precisione tale U.I., accessibile da un piccolo giardino condominiale contiguo al marciapiede esterno, si sviluppa di fianco al piano terra del suddetto edificio. La dettagliata descrizione dei vani e delle superfici commerciali relative saranno riportate nel successivo paragrafo "Consistenza".

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 6,22

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via del Lido s.n.;

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Come rilevasi evidentemente dalla documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi alla data del sopralluogo - 16/07/2018 (Allegato N°87.3), l'immobile in questione si presenta in buone condizioni generali di manutenzione. Sia lo stato dell'immobile, che la sua posizione nell'ambito del Villaggio, sono stati considerati nella valutazione generale dell'U.I. in questione.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>buone</b>
----------------	-------------------------------------------------------------------

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

##### Riscaldamento:

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Dagli elaborati condominiali (Regolamento-Tabelle Millesimali) utilizzati dall'Amm.

p.t. Studio Genovese - Altamura, l'U.I. non ha millesimi.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai diversamente abili, in quanto non è collegato direttamente al marciapiede esterno.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano vincoli per quanto citato.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattandosi di U.I. censita in Catasto come F/1, non è dovuto l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Lgs. 192/2005 e s.m.i.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli in merito.

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

**Identificativo corpo:** M\_Marciapiede in accesso esclusivo.

**Ente urbano [EU] sito in frazione:** Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°24 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 12, particella 1839, subalterno 18, indirizzo Viale del Lido , piano T, comune Policoro, categoria F/1, consistenza mq.7

Derivante da: la suddetta U.I. viene definita all'attualità in Catasto Fabbricati mediante Docfa in variazione Prot. N°65447 del 10/07/2013 per divisione dell'originario sub.8; la p.lla 1839 a sua volta viene censita nel Catasto Fabbricati mediante Docfa N.C. Prot. N°145502 del 10/08/2011; la p.lla 1839 (ex-1824/e) e p.lla 1840 (ex-1665/a) vengono costituite e fuse in Catasto Terreni come E.U. con Tipo Mappale Prot. N°234603 del 22/10/2010; la p.lla 1824 (ex-1807/a) riviene dal Frazionamento Prot. N°162588 del 04/08/2010; la p.lla 1807 (ex-1776/b) riviene dal Tipo Mappale Prot. N°130016 del 15/06/2010; la p.lla 1776 (ex-1742/a) riviene dal Frazionamento Prot. N°4019 dell'11/01/2010; la p.lla 1742 (ex-1502/a) deriva dal Frazionamento Prot. N°94615 dell'11/06/2009; la p.lla 1665 (ex-1503/b) riviene dal Frazionamento Prot. N°235998 del 12/11/2007; la p.lla 1502 (ex-1407/a) e la p.lla 1503 (ex-1407/b) derivano dal Frazionamento Prot. N°97425 del 20/03/2007; la p.lla 1407 (ex-74/e\_ex-1408) riviene dal Frazionamento Prot. N°60411 del 20/07/2004; la p.lla 74 (ex-74/a) e la p.lla 75 (ex-75/a) derivano entrambe (ante-ventennio) dal Frazionamento Prot. N°2271 del 03/03/1989.

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: A sud-est/nord-est con alloggio sub.17 a sud-ovest con giardinetto condominiale e a nord-ovest con area di pertinenza al sub.17

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°24 dell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°24 dell'atto di pignoramento.

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

### CORPO: M\_MARCIAPIEDE IN ACCESSO ESCLUSIVO

**Dati catastali:** foglio 12, particella 1839, subalterno 18, indirizzo Viale del Lido , piano T, comune Policoro, categoria F/1, consistenza mq.7

### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Vi è assoluta corrispondenza tra il diritto reale indicato al N°24 dell'atto di pignoramento con l'attuale intestazione dell'immobile esecutato.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Esatta corrispondenza della ditta intestataria attuale in Catasto Fabbricati e quella riportata al N°24 dell'atto di pignoramento.

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

**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia. Lo stato di fatto non corrisponde a quanto riportato nei grafici di progetto acclusi alla richiesta di PdC in Sanatoria prot. N°12645/2012, poichè su detti elaborati viene indicata l'area suddetta come giardino e invece in loco risulta pavimentata con elementi autobloccanti. Tale discrasia non è da intendersi comunque un abuso edilizio, in quanto la realizzazione di pavimentazione esterna è ricompresa nell'edilizia libera.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. L'intero Lotto I del Comparto D1 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 23/12/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in

data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile con - le p.lle  
74-75 del Fg.12 di Policoro, da cui in seguito ne deriverà la p.lla 1839, di cui fa parte l'U.I. esecutata.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2001 al 07/02/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi del titolo notarile le  
particelle 74-75 del Fg.12 di Policoro, da cui poi sarebbe derivata la p.lla 1839 di cui fa parte l'U.I. eseguita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/02/2005 al 25/10/2005 . In forza di atto di scissione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:  
- la p.lla 1407 del Fg.12 di Policoro, da cui poi ne deriverà la p.lla 1839 di cui fa parte l'U.I. eseguita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/10/2005 al 20/04/2017 . In forza di verbale di assemblea societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note:

Tramite il detto titolo la società eseguita ha potuto disporre del lotto su cui è stata edificata la particella 1839 di cui fa parte l'U.I. oggetto della presente procedura.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 61/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione del Lotto I del Comparto D1

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/05/2009 al n. di prot. 13074

Rilascio in data 05/05/2020 al n. di prot. 61

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 26697/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. ai sensi dell'art.22 DPR 380/2001

Per lavori: di completamento del Lotto I - Comparto D - di Via Lido

Oggetto: completamento

Presentazione in data 29/10/2010 al n. di prot. 26697

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 12645/2012  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
 Per lavori: abusivi di cui agli interventi riportati negli allegati alla detta richiesta.  
 Oggetto: sanatoria  
 Presentazione in data 05/06/2012 al n. di prot. 12645

Numero pratica: 2007/2019  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Segnalazione Certificata Agibilità  
 Per lavori: di realizzazione del Lotto I del Comparto D1 - Fg.12 mappale 1839 vari sub.  
 Oggetto: abitabilità  
 Presentazione in data 24/01/2019 al n. di prot. 2007  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: Trattasi di un'autocertificazione da parte dell'impresa costruttrice che, ai sensi dell'ex-art.25 c.4 del DPR 380/01 e s.m.i., dichiara attestata l'agibilità di un edificio, senza che l'U.T.C. competente avesse sollevato eccezioni in merito.

Numero pratica: 22653/2019  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Attestato UTC  
 Per lavori: abusivi di cui agli interventi riportati negli allegati alla richiesta prot.12645/2012.  
 Oggetto: determinazione costi sanatoria  
 Presentazione in data 05/06/2019 al n. di prot. 16349  
 Rilascio in data 05/08/2019 al n. di prot. 22653  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: Trattasi dell'Attestato rilasciato dall'UTC da cui si evince che per ultimare la pratica del PdC in Sanatoria prot. N°12645 del 05/06/2012 si dovrà versare la somma di € 1.434,56 a titolo di oblazione (art.36 DPR 380/01 e s.m.i.), di € 260,00 per diritti di segreteria e di una marca da bollo da € 16,00 per il ritiro del titolo edilizio.

### **Conformità edilizia:**

#### **Ente urbano [EU]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Lo stato di fatto non corrisponde a quanto riportato nei grafici di progetto acclusi alla richiesta di PdC in Sanatoria prot. N°12645/2012, poiché su detti elaborati viene indicata l'area suddetta come giardino e invece in loco risulta pavimentata con elementi autobloccanti. Tale discrasia non è da intendersi comunque un abuso edilizio, in quanto la realizzazione di pavimentazione esterna è ricompresa nell'edilizia libera.

### **Conformità urbanistica:**

#### **Ente urbano [EU]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale N°10 del 21/04/2017
Zona omogenea:	Art.47 - Zona E4 - Aree agricole in ambito paesistico

Norme tecniche di attuazione:	Art.22 - Comparto D - Piano Particolareggiato del Lido approvato con Delibera di C.C. N°5 del 18/02/2000 e N°12 del 03/03/2007, in riferimento alla Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. N°267 del 28/07/1999.
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:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	18% = mq.4.700
Altezza massima ammessa:	7,50 - N° piani f.t. 2
Volume massimo ammesso:	mc. 35.221
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 6.521
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: L'intero Lotto I del Comparto D1 è soggetto alla Convenzione Urbanistica Rep. N°2374 del 01/08/2000 (titolare dell'immobile prima dell'esecutata) valida sino all'11/08/2005; successivamente fu trascritto il prolungamento dei termini della precedente Convenzione all'11/08/2010, mediante atto Rep. N°2880 del 02/03/2006 . Ad oggi quindi, essendo scaduta, resta sospesa l'efficacia di quanto ivi stabilito, se non si rinnovano gli adempimenti pregressi, con una nuova Convenzione.

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

Note: Alla data del sopralluogo effettuato l'U.I. è nella detenzione della società esecutata, ma risulta occupata da varie suppellettili, che probabilmente sono di proprietà del titolare dell'alloggio contiguo.

**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:*

- Sentenza di fallimento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 15/11/2019 ai nn. 9851/7490; Trattasi della Sentenza di fallimento N°19/2019 della dichiarata dal Tribunale di Matera con il Cron. N°1077/2019 - Rep. N°24/2019, con valore indeterminabile. .

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.650.000,00; Importo capitale: € 3.100.000,00 ; A rogito di Notaio E. Lo Nigro di Ferrandina in data 08/02/2010 ai nn. 83638/11248; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/02/2010 ai nn. 1593/389 ; Note: Trattasi dell'atto per apertura di credito sui mappali 1665-1742 del Fg.12 di Policoro, da cui è poi pervenuta l'attuale particella 1839, di cui fa parte l'U.I. eseguita.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 61.785,15 ; Registrato a Matera in data 15/04/2016 ai nn. 583/2016; Iscritto/trascritto a Matera in data 18/04/2016 ai nn. 3473/385 ; Note: Trattasi dell'ipoteca giudiziale del Tribunale di Matera derivante dal D.I. N°177 del 15/04/2016 - RG N°710/2016 - Rep. N°583 del 15/04/2016.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 29/07/2016 ai nn. 7013/5660; Trattasi del Verbale di pignoramento del Tribunale di Matera Cron. N°1298 notificato in data 25/07/2016 per l'importo di € 69.139,10. .

*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:**

Si è verificato che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

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

Non risultano esistenti ulteriori tipologie di pesi ed oneri sull'U.I. pignorata.

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Dai Bilanci approvati con Verbale di Assemblea del 21/06/2020 non risulta, a carico dell'U.I., alcuna quota condominiale richiesta e né insoluta.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano procedimenti in corso per tali avvertenze.

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

**Identificativo corpo:** M\_Marciapiede in accesso esclusivo - Ente urbano [EU]

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici riportate di seguito sono desumibili in dettaglio sull'Allegato N°87.2 accluso alla presente Relazione di stima. Tali consistenze derivano dalla misurazione reale, in loco, dell'immobile esecutato e delle caratteristiche principali dello stesso (pavimentazione, ecc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Marciapiede esterno	sup reale lorda	6,22	0,15	0,93
		<b>6,22</b>		<b>0,93</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2020

Zona: Zona E1 - Policoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Comparativo per un valore in percentuale su € 1.210/mq. che tiene conto dello stato d'uso dell'U.I. in questione - viene utilizzato tale criterio in riferimento alla media tra i valori unitari rilevati in atto di compravendita del 05/04/2012 (Notaio E. Lo Nigro di Ferrandina\_Rep. 84885) pari ad € 1.154/mq. e in atto di compravendita del 02/08/2018 (Notaio B. Carriero di Matera\_Rep. 32294) pari ad € 1.267/mq.; tali valori si riferiscono ad altre U.I. ubicate nello stesso Villaggio e con caratteristiche tipologiche similari all'immobile oggetto di stima. Per determinare tali valori si è fatto anche riferimento ai prezzi commerciali delle U.I. residenziali in vendita del Residence Olimpia (in corso di ultimazione e posto a poca distanza dal Villaggio de quo), che si orientano tra € 80.000/112.000 per immobili con superfici tra mq.66 e mq.80. Il valore finale da me stimato dovrà essere ridotto di circa il 15%, considerando il periodo di regressione economica che stiamo attraversando a causa della pandemia da Covid-19; tale decurtazione è riportata nel paragrafo seguente "Adeguamenti e correzioni della stima".

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Pisticci e Matera;

Ufficio tecnico di Policoro;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Policoro e Matera;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.210/mq..

**8.3 Valutazione corpi:****M\_Marciapiede in accesso esclusivo. Ente urbano [EU]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Marciapiede esterno	0,93	€ 1.210,00	€ 1.125,30
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento per eccesso aumento di € 24.70			€ 1.125,30 € 24,70
Valore corpo			€ 1.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.150,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
M_Marciapiede in accesso esclusivo	Ente urbano [EU]	0,93	€ 1.150,00	€ 1.150,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

riduzione per stasi mercato immobiliare a causa del Covid-19 (circa 15%) € -150,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.000,00

### 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: M\_Marciapiede in accesso esclusivo.

Ente urbano [EU] sito in frazione: Lido di Policoro, Via del Lido s.n.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: si allegano visure camerali della società esecutata.

Eventuali comproprietari:

Nessuno