



TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
RGE N. 39/2023

GIUDICE

dott.ssa Valeria La Battaglia

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

CUSTODE GIUDIZIARIO
avv. Francesco Paolo Chita

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
LOTTO UNICO

TECNICO INCARICATO
ing. Salvatore Nardone

INDICE

PREMESSA _____	pag.	<u>3</u>
CONTROLLO PRELIMINARE _____	"	<u>3</u>
QUESITO N. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento _____	"	<u>4</u>
QUESITO N. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto _____	"	<u>6</u>
QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato _____	"	<u>12</u>
QUESITO N.4: schema sintetico descrittivo del lotto _____	"	<u>15</u>
QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà del bene pignorato _____	"	<u>16</u>
QUESITO N.6: regolarità edilizia ed urbanistica _____	"	<u>21</u>
QUESITO N.7: stato di possesso attuale dell'immobile _____	"	<u>23</u>
QUESITO N.8: vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene _____	"	<u>23</u>
QUESITO N.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale _____	"	<u>24</u>
QUESITO N.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo _____	"	<u>24</u>
QUESITO N.11: spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso _____	"	<u>25</u>
QUESITO N.12: valutazione dei beni _____	"	<u>25</u>
QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per sola quota _____	"	<u>30</u>
QUESITO N.14: certificazioni Stato Civile, Anagrafe e Regime patrimoniale dell'esecutato _____	"	<u>31</u>
NOTA CONCLUSIVA DEL CTU _____	"	<u>31</u>
OSSERVAZIONI DELLE PARTI _____	"	<u>31</u>

PREMESSA

Il G.E. dott.ssa Valeria La Battaglia, con provvedimento in data 28/05/2024, fissava al 17/12/2024 la data dell'udienza per la procedura esecutiva REI 439/2023; contestualmente, conferiva allo scrivente l'incarico di Esperto Estimatore per rispondere ai 14 quesiti elencati nella Sez. A del tabulato indicato nel dispositivo dell'incarico; il correlato giuramento è stato prestato per via telematica; il termine per inviare la bozza della perizia alle parti, (pari a giorni 45 prima della data dell'udienza), era in scadenza alla data del 02/11/2024.

In data 15/10/2024 il G.E. autorizzava la proroga di mesi tre chiesta dal CTU; per cui il termine per inviare la bozza della perizia alle parti slittava alla data del 02/02/2025; a seguito di ulteriore proroga, il nuovo termine per inviare la bozza della perizia alle parti è slittato alla data del 02/05/2025.

In esecuzione dell'incarico ricevuto e previa notifica alle parti, sono stati esperiti n. tre sopralluoghi (cfr.: ALL_26) e sono stati eseguiti i necessari accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Jonico nonché presso l'Agenzia delle Entrate.

Le 14 risposte fornite con la presente relazione seguono strettamente l'ordine dei quesiti riportati nel dispositivo dell'incarico, cui si rinvia.

Le ragioni in forza delle quali si è instaurata la procedura espropriativa sono costituite da:

- Pignoramento immobiliare notificato il 30/05/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Matera in data 22/06/2023 al n. 5995 Registro Generale e n. 4675 registro Particolare (cfr.: ALL_5, 6 e 7).





CONTROLLO PRELIMINARE



L'istanza di vendita del creditore precedente è supportata, ai sensi dell'art.567 comma 2 C.P.C. come modificato dalla Legge 03/08/1998 n. 302 e ss.ii., da

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE

relativa alle unità immobiliari oggetto del pignoramento, ubicate nel Comune di Montalbano Jonico (MT) cfr.: ALL_4), rilasciata in data 30/06/2023.

-  La certificazione sostitutiva delle iscrizioni e delle trascrizioni certifica la provenienza ventennale.
-  Il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali storici né quelli attuali.
-  La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
-  Il creditore procedente non ha depositato i Certificati di Stato Civile dell' esecutato; a tal fine lo scrivente ha provveduto alla loro acquisizione ed i relativi dati sono:

QUESITO N. 1

***IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.***

-  **I BENI ED I DIRITTI REALI OGGETTO DI PIGNORAMENTO** sono così identificati(cfr.: ALL_2, 3, e 6). :

- **PIENA PROPRIETA' 1/1** in *Comune di Montalbano Jonico (MT)*:
 - 1) TERRENO, distinto in catasto al foglio 10, particella 74, cat. T, Uliveto, Località "Ischia Passo di Tursi", Classe 01, di ha 00.13.21, Reddito Agrario euro 5,46;
 - 2) TERRENO, distinto in catasto al foglio 10, particella 590, cat. T, Uliveto, Località "Ischia Passo di Tursi", Classe 01, di ha 00.07.96, Reddito Agrario euro 3,29;

- 3) TERRENO, Distinto in catasto al foglio 55 particella 318, Agrumeto, Classe1, Località "Summulco", di ha 01.66.30, Reddito Agrario euro 214,72;
- 4) FABBRICATO, distinto in catasto al foglio 55, particella 564 sub 1, cat. C/2, Classe 3, mq. 45, piano T, Rendita euro 102,26, insistente sulla p.lla 318 foglio n. 55 ma non introdotto in mappa, Località "Summulco".
- 5) Il MANUFATTO, distinto in catasto al foglio 42, particella 410 sub 1, cat. A/6, Classe 2, Vani 2, Via Lomonaco piano T, Rendita euro 74,37, pur oggetto del pignoramento e della presente perizia, viene provvisoriamente espunto dalla vendita per effetto del Verbale di Udienza del 17/12/2024.



N.B.: La particella 410 sub 1 del foglio n. 42 è stata sospesa dalla esecuzione con Verbale di Udienza in data 07/12/2024 (cfr.: All_27).

Allo stato attuale, si rilevano le seguenti difformità tra i dati di identificazione catastale con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento:

- le p.lle 74 e 590 del foglio 10 sono riportate in Catasto in diritto di LIVELLARIO e non in diritto di proprietà come nel Pignoramento e nell'atto del notaio Morano (cfr.: ALL_2);
- la p.lla 564 sub 1 del foglio n. 55 è riportata in Catasto per il diritto di proprietà con quota di 1/4 anziché 1/1 come nel Pignoramento.

NECESSITANO PERTANTO ADEGUAMENTI FORMALI: volture catastali di successioni inerenti la particella 410 sub 1 del foglio n. 42, e rettifiche catastali, il cui onere vengono posti a carico dell'acquirente (cfr.: All_27).

Per quanto è stato possibile accertare, non risultano attive procedure espropriative per pubblica utilità.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Escludendo dalla vendita la particella 410 sub 1 al foglio 42 e considerando la frammentarietà degli immobili oggetto di esecuzione, del loro modesto valore economico e del probabile interesse di mercato limitato ai terreni in località "Summulco", viene identificato un unico lotto.

QUESITO N. 2

**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI IL
LOTTO E PROCEDERE ALLA LORO
DESCRIZIONE MATERIALE**



CARATTERISTICHE GENERALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE

CARATTERISTICHE GENERALI DEL TERRITORIO

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO sono ubicate nel comune di Montalbano Jonico, Comune italiano di circa 7.000 abitanti, in provincia di Matera; esse si rinvengono in località "Summulco" e in località "Ischia", raggiungibili da viabilità pubblica e, in parte, interpodereale.

Montalbano Jonico è una graziosa e panoramica cittadina della Basilicata, distesa sopra uno spazioso ed ameno versante, degradante verso il mar Jonio, da cui dista circa 16 km. in linea d'aria; sorge a 292 m s.l.m. nella parte sud-occidentale della provincia di Matera, tra i fiumi Cavone, che lo separa da Pisticci (25 km) a est, ed il fiume Agri, che lo divide da Tursi (16 km) a ovest; a sud confina con il Comune di Scanzano Jonico (17 km), mentre a nord con Craco (25 km) e Stigliano (46 km). Il territorio è in massima parte collinare, distante circa 70 km da Matera, città dei sassi; circa 85 chilometri da Taranto e circa 20 chilometri da Policoro; in posizione dominante della intera pianura Metapontina, con panorama che spazia dalle Puglie alla Calabria fino alle cime della catena del Pollino.

Di notevole impatto paesaggistico e naturalistico la presenza dei calanchi.

Classificazione sismica: zona 2 (sismicità medio-alta, Ordinanza PCM n. 3274 del 20/03/2003).

Le origini storiche di Montalbano sono molto incerte, forse risalenti al IV secolo a.C. I reperti archeologici rinvenuti nel suo abitato sono di età ellenistica. In età romana beneficiò dei percorsi della transumanza che ancora oggi l'attraversano, nonché della floridezza di Heraclea, ricadendo all'interno della Siritide.

Nel suo territorio è importante la fattoria ellenistica di Andriace risalente al III secolo a.C. probabilmente parte di un piccolo abitato agricolo, con tipologia di casa a corte, dotata di ambienti per l'abitazione delle famiglie dei coltivatori e spazi adibiti alla lavorazione dei prodotti. Attualmente ricostruita con tecniche all'avanguardia, la fattoria "Magno-Greca", rappresenta la testimonianza rara di una struttura rurale, anticipatrice delle più sofisticate forme della villa romana, di quel periodo.

In contrada Ucio, sulla destra del Cavone (antico Akalàndros) furono rinvenute le famosissime Tavole di Heraclea, tavole bronzee incise in greco, relative alla suddivisione agraria dei territori dei santuari di Dioniso e di Atena nel IV secolo a.C.; sul retro è incisa, in latino, la Lex Iulia Municipalis del I secolo a.C. Oggi le due tavole sono conservate presso il Museo Archeologico Nazionale di Napoli.

Dal Medioevo in poi Montalbano fu feudo appartenuto a seguire ai Sanseverino, ai Villamari, ai Toledo e agli Alvarez.

Alle falde del Piano Cerulli, sull'Agri sono i ruderi dell'importante monastero bizantino di San Nicola de Sylva; in età federiciana il monastero fu occupato dai monaci cistercensi.

Rilevante è il tracciato della cinta muraria esterna di età aragonese e poi ristrutturata, nella veste attuale, dopo il saccheggio dei predoni ottomani del 1555.

Dal 1799 la cittadina fu molto attiva nel movimento antiborbonico. Nel 1863 al nome Montalbano fu aggiunto l'appellativo Jonico, a indicare il mare su cui il territorio comunale si affacciava.

Durante il ventennio fascista nel paese vennero confinati alcuni condannati dal Tribunale speciale per la difesa dello stato fra cui Camilla Ravera.

Nel 1959 prima e nel 1974 poi, il territorio, prima molto esteso, si ridimensionò notevolmente, in seguito all'acquisizione dell'autonomia da parte delle due frazioni di Policoro e Scanzano Jonico.

La cittadina ha un'economia prettamente agricola, con buone produzioni olearie e vinicole. Diffuse anche le coltivazioni di agrumi e alberi da frutto.

Il turismo è poco sviluppato, nonostante la vicinanza alla Strada statale 598 di Fondovalle dell'Agri che collega direttamente alla Strada statale 106 Jonica e all'autostrada Salerno – Reggio Calabria. Nella media la percentuale di laureati e di professionisti; tuttavia le scarse prospettive di occupazione sono motivo d'emigrazione di giovani capaci e laureati che, insieme a una situazione di forte invecchiamento della popolazione, causano un lento ma costante declino demografico.

La contiguità con i vicini Comuni di Scanzano Jonico e Policoro consentono una facile fruizione dei servizi ivi reperibili: ospedale, scuole superiori di diverso ordine e grado, zone artigianali, Museo Archeologico, molteplici servizi bancari; uffici dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e del Consorzio di Bonifica, e con rilevanti strutture commerciali del comparto agricolo.

CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE

Sotto il profilo geologico le stratigrafie del territorio appartengono ai sedimenti pleistocenici delle argille subappenniniche, depositatesi nel bacino sedimentario della "Fossa Bradanica"; denominazione quest'ultima con cui viene indicata un'ampia depressione tettonica che prende da Termoli fino al golfo di Taranto, successivamente colmata da sedimenti argillosi-siltosi e sabbioso-conglomeratici plio-pleistocenici: ad una prima fase caratterizzata da un sostanziale approfondimento del bacino e deposizione di sedimenti pelitici di mare profondo (che in affioramento sono rappresentati dalle argille sub appennine), segue, a partire dal Pleistocene medio-inferiore, un graduale sollevamento dell'area con lo spostamento della linea di costa fino alla sua attuale posizione. Come conseguenza si è avuto il colmamento e la parziale emersione del bacino con la deposizione, sui sedimenti pelitici, di depositi sabbioso-conglomeratici costieri e continentali; Il tipico paesaggio calanchivo che si sviluppa nei sedimenti argilloso-siltosi (ben visibili sui costoni dei terrazzamenti) è frutto dell'erosione subaerea in un'area con scarsa vegetazione e versanti ripidi dove il clima semi-arido, caratterizzato da periodi caldi e secchi alternati ad eventi di intensa piovosità, favorisce la formazione di incisioni strette e profonde e creste aguzze e sinuose.

Il territorio pertanto si presenta con dorsali collinari corrispondenti alla fase di emersione dei fondali marini del plio-pleistocene a matrice prevalentemente sabbiosa-conglomeratica (abitato di Montescaglioso, di Bernalda, di Pisticci, di Montalbano Jonico e di Policoro), alternati ai bacini idrografici del Bradano, del Basento e dell'Agri, con la formazione di fertili valli la cui coltre superficiale è stata integrata da depositi fluviali con componenti limo argillose. I territori vallivi risultano tettonicamente stabili.

DESCRIZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE

Il LOTTO è costituito da un uliveto in località "Ischia Passo di Tursi", da un appezzamento di terreno in località "Summulco" con sovrastante un manufatto ad uso deposito; il monolocale a piano terra, ubicato nel centro storico di Montalbano Jonico, viene espunto provvisoriamente dalla vendita.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- 1) **L' ULIVETO** in località "Ischia Passo di Tursi", costituito dalle p.lle 74 e 590 del foglio n. 10, con n. 28 piante di ulivo, versa in grave stato di abbandono, infestato di rovi ed erbacce che lo rendono al momento impenetrabile; esso è raggiungibile dalla SS. N. 598 di Val D'Agri – bivio con SP n. 154 per Tursi e successiva stradina interpodereale. La p.lla 74 confina a Nord con la p.lla n. 384, a Est con la p.lla n. 72, a Sud con la p.lla n.590 e ad Ovest con fosso-acque; la p.lla 590 confina a Nord con la p.lla n. 384, a Est con la p.lla n. 72, a Sud con la p.lla n. 74 e ad Ovest con fosso-acque.
- 2) **L'APPEZZAMENTO DI TERRENO** in località "Summulco", costituito dalle p.lle 96 e 318 del foglio n.55 (ex agrumeto), allo stato attuale è incolto, in stato di abbandono, sostanzialmente privo di vegetazione arborea; esso confina a Nord con le p.lle nn. 16 e 124, a Est con le p.lle nn. 360 e 362, a Sud con la p.lla n.319 e ad Ovest con strada interpodereale che corrisponde poi alla Via Sacco, allorchè raggiunge il territorio comunale di Scanzano Jonico.
- 3) **II DEPOSITO** p.lla 564 sub 1 è un immobile "fantasma", rilevato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate, non introdotto nella mappa catastale, insistente sulla p.lla n. 318 del foglio n. 55; esso confina su tutti i lati con la p.lla n. 318 ed è costituito da due vani con accesso indipendente dall'esterno. Esso presenta una superficie di mq. 60, con copertura ad una falda inclinata con lastre ondulate su travi in legno; privo di intonaci, di pavimenti, di impianti, con infissi sbrindellati; con parte dei muri portanti in conci di tufo cementato e parte in conci di tufo a secco; di epoca remota.
- 4) **II FABBRICATO** *distinto in catasto al foglio 42, particella 410 sub 1, cat. A/6, Classe 2, Vani 2, piano T (provvisoriamente espunto dalla vendita per effetto del Verbale di Udienza del 17/12/2024)*, allo stato attuale è un monovano in corso di ristrutturazione, ubicato nel Centro Storico di Montalbano Jonico, con superficie netta di mq. 42 e superficie lorda di mq. 58;
 - esso è sottostante alla p.lla n. 410 sub 2 con accesso a Nord da "bassaaggio comune" prospiciente su Via Lomonaco;
 - con confini catastali ad Est con _____ a Sud con _____ e ad Ovest con _____
 - Il solaio di copertura del locale è realizzato con tavolato di abete (spessore cm. 2,5) su travi in legno cm. 12 x 24; il pavimento è in piastrelle di ceramica, privo di portone ma con presenza di sopra-luce; il locale è privo di finestre; risultano posizionati dei cavi elettrici sotto traccia in tubo corrugato di PVC; le pareti sono intonacate e pitturate.
 - Inoltre la p.lla 410 sub 1 risulta censita nella categoria catastale A/6, classificazione non più attiva, definitivamente eliminata dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 5 del 14 marzo 1992; per cui tale u.i. va riposizionata, assegnandole la categoria competente per un locale a piano terra, privo di servizi igienici, di impianti, di luce naturale e di finestre.

Le unità immobiliari eseguite risultano in diritto di piena proprietà 1/1 al sig. _____ meno che per la particella 410 sub 1 del foglio n. 42 per la quale la proprietà è di 1/8, previo ripristino della continuità delle trascrizioni.

AEROFOTOGRAMMETRIA LOCALITA' "ISCHIA PASSO DI TURSI"

ULIVETO fg. 10 p.lle 74 - 590

--- ACCESSO

SP 154

SS. 598

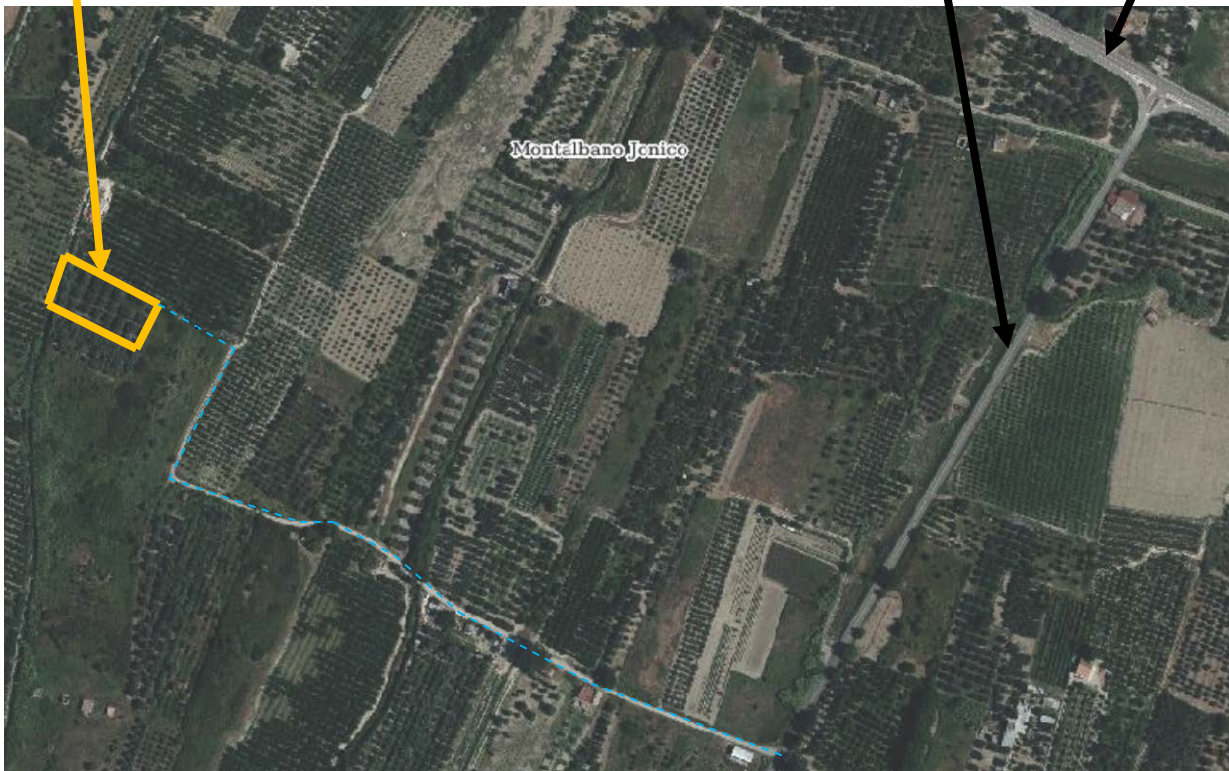
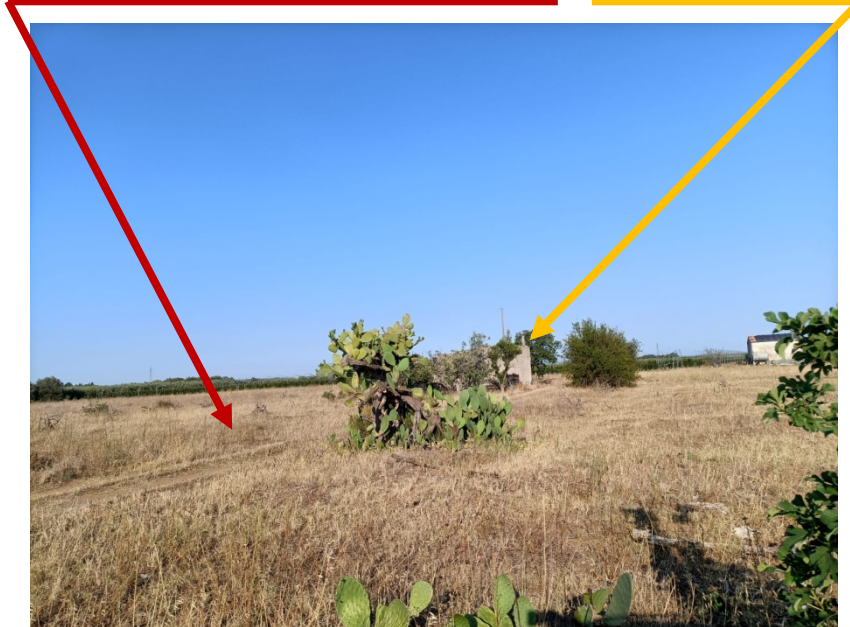


FOTO ULIVETO - LOCALITA' "ISCHIA PASSO DI TURSI"



TERRENO LOCALITA' "SUMMULCO" (p.lle 96 e 318) – DEPOSITO (p.lla 564 sub 1)



DEPOSITO (p.lla 564 sub 1)



DEPOSITO : PIANTA – PROSPETTO (p.lla 564 sub 1)

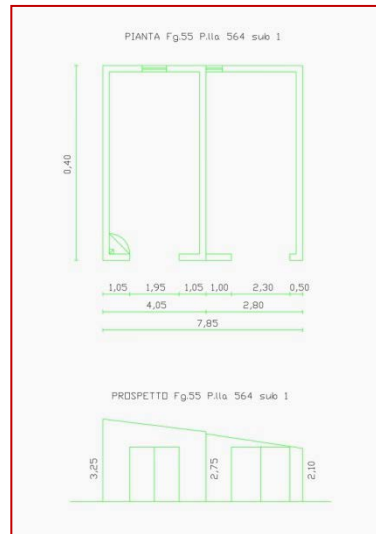
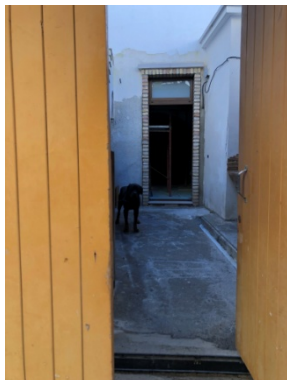


Fig. 42 p.lla 410 sub 1 – VISTA DA PORTONE SU VIA LOMONACO

PORTONE DI ACCESSO AL LOCALE ESECUTATO



SCALA DI ACCESSO AL 1° PIANO (NON ESECUTATO)

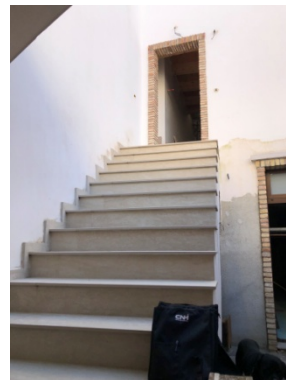


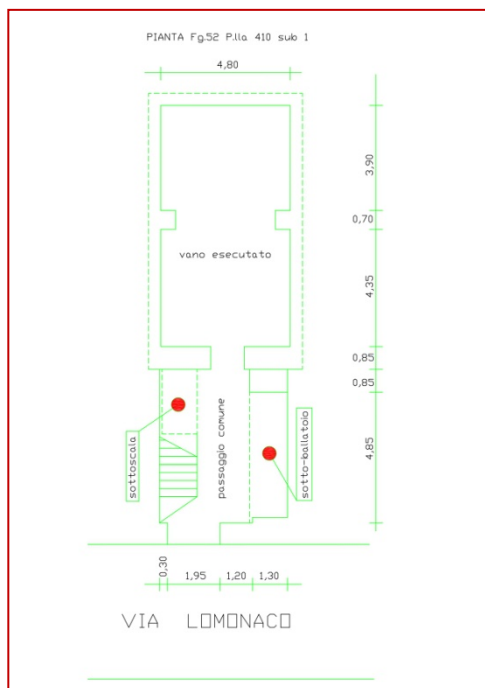
Fig. 42 p.lla 410 sub 1 – ACCESSO



Fig. 42 p.lla 410 sub 1 – VISTA INTERNA



STATO DI FATTO Fig. 42 p.lla 410 sub 1



IL DEPOSITO IN LOCALITA' SUMMULCO VERSA IN STATO DI ABBANDONO, PRIVO DI INTONACI DI IMPIANTI E DI PAVIMENTI CON COPERTURE PRECARIE. I TERRENI SONO TUTTI INCOLTI.

QUESITO N. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

I sei beni pignorati costituenti il **LOTTO** sono ubicati tutti nel **Comune Censuario di Montalbano Jonico (MT) (F399)** e sono così identificati in Catasto:



NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 55 p.lla n. 564 sub 1, Contrada Summulco, Piano Terra, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 45, Rendita euro 102,26;

Riserve: inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi;

Annotazione di Immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010;

IN DITTA A:

Diritto di PROPRIETA' per 1/4;

Diritto di PROPRIETA' per 1/4;

Diritto di PROPRIETA' per 1/4;

Diritto di PROPRIETA' per 1/4;



NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 42 p.lla n. 410 sub 1, Via Lomonaco n. 36/B, Piano Terra, Categoria A/6, Classe 2, Superficie Totale mq. 84, Superficie Totale escluse aree scoperte mq. 84, Consistenza vani 2, Rendita euro 74,37; **ESPUNTO DALLA VENDITA**

IN DITTA A:

Diritto di PROPRIETA' per 1/8;

Diritto di PROPRIETA' per 1/8;

Diritto di PROPRIETA' per 1/8;

Diritto di PROPRIETA' per 1/8;

Diritto di PROPRIETA' per 1/8;

Diritto di PROPRIETA' per 1/8;

Diritto di PROPRIETA' per 1/8;

Diritto di PROPRIETA' per 1/8;



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 10 p.lla n. 74, Partita 16542, Reddito Dominicale € 7,50 Reddito Agrario € 5,46; Qualità ULIVETO Classe 1, Superficie mq. 1.321

IN DITTA A:

-

Diritto di **LIVELLARIO**

Diritto: **DIRITTO DEL CONCEDENTE**



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 10 p.lla n. 590, Partita 16542, Reddito Dominicale € 4,52 Reddito Agrario € 3,29; Qualità ULIVETO Classe 1, Superficie mq. 796;

IN DITTA A:

-

Diritto di **LIVELLARIO**

Diritto: **DIRITTO DEL CONCEDENTE**



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 55 p.lla n. 96, Reddito Dominicale € 214,07 Reddito Agrario € 96,41; Superficie mq. 12.130, divisa in 2 porzioni:

- **AA** superficie mq. 2.878 Qualità ULIVETO, Reddito Dominicale € 13,38 Reddito Agrario € 10,40;
- **AB** superficie mq. 9.252 Qualità FRUTTETO Reddito Dominicale € 200,69 Reddito Agrario € 86,01;

IN DITTA A:

Diritto di **PROPRIETA' 1000/1000.**



NCT FOGLIO DI MAPPA n. 55 p.lla n. 318, Reddito Dominicale € 214,07 Reddito Agrario €

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di Montalbano Jonico (F399) (MT) Foglio 55 Particella 564

Classamento:

superficie mq. 16.630 Qualità AGRUMETO, Classe 1 Reddito Dominicale € 687,09 Reddito Agrario € 214,72;

- **Annotazione di immobile:** particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato a CEU.

IN DITTA A:

Diritto di **PROPRIETA' 1000/1000.**

QUESITO N. 4

SCHEMA SINTETICO – DESCRITTIVO DEL LOTTO

Il lotto è relativo a:

- 1) piena ed intera proprietà per 1/1 di MANUFATTO ad uso DEPOSITO per una sup. complessiva di mq. 60, in località Summulco di Montalbano Jonico (MT), con copertura precaria ad una falda inclinata con lastre ondulate su travi in legno; privo di intonaci, di pavimenti, di impianti, con infissi sbrindellati; con parte dei muri portanti in conci di tufo cementato e parte in conci di tufo a secco; di epoca remota.
- 2) piena ed intera proprietà per 1/8 di MANUFATTO ad uso DEPOSITO (**provvisoriamente espunto dalla vendita per effetto del Verbale di Udienza del 17/12/2024**) distinto in catasto al foglio 42, particella 410 sub 1, cat. A/6, Classe 2, Vani 2, piano T, (allo stato attuale è un monovano in corso di ristrutturazione), ubicato nel Centro Storico di Montalbano Jonico, con superficie netta di mq. 42 e superficie lorda di mq. 58; sottostante alla p.lla n. 410 sub 2; il solaio di copertura del locale è realizzato con tavolato di abete (spessore cm. 2,5) su travi in legno cm. 12 x 24; il pavimento è in piastrelle di ceramica, privo di portone ma con presenza di sopraluce; il locale è privo di finestre; risultano posizionati dei cavi elettrici sotto traccia in tubo corrugato di PVC; le pareti sono intonacate e pitturate.

- 3) pieno ed intero DIRITTO DI PROPRIETA' per 1/1 di ULIVETO di superficie complessiva pari a mq. 2.117, con n. 28 piante di ulivo in stato di abbandono (Foglio n. 10 p.lle 74 e 590), ubicato in località "Ischia Passo di Tursi" di Montalbano Jonico.
- 5) piena ed intera proprietà per 1/1 di APPEZZAMENTO DI TERRENO in località "Summulco", costituito dalle p.lle 96 e 318 del foglio n.55 (ex agrumeto), per una superficie complessiva di mq. 28.760; allo stato attuale incolto e in stato di abbandono, sostanzialmente privo di vegetazione arborea; raggiungibile con strada interpodereale, corrispondente alla Via Sacco, allorchè raggiunge il territorio comunale di Scanzano Jonico. Sulla p.lla 318 insiste il Deposito di cui al precedente punto 1.
- Lo stato dei luoghi relativo ai due depositi non corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE euro € 106.000 (diconsi euro centoseimila)

TABELLA DELLE SUPERFICI REALI E COMMERCIALI DEI MANUFATTI

Le superfici commerciali sono state determinate utilizzando i coefficienti riportati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, seguendo i criteri contenuti nel DPR 138/98; in particolare le superfici degli accessori sono stati omogeneizzati, con l'uso di opportuni coefficienti correttivi, quali accessori dell'attività produttiva:

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUP. REALE MQ	INCIDENZA %	SUP. EQUIV. MQ	SUP. COMM. MQ
DEPOSITO AGRICOLO località Summulco	60	100	60	60
DEPOSITO URBANO (in Via Lomonaco Ctg.A6 da modificare)	58	50	29	29

QUESITO N. 5

RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

A far tempo dalla data di trascrizione del Pignoramento immobiliare notificato il 30/05/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Matera in data 22/06/2023 al n. 5995 Registro Generale e n. 4675 registro Particolare e andando a ritroso nel tempo, gli immobili pignorati costituenti il

LOTTO risultano così intestati:



FOGLIO DI MAPPA N. 55 p.lla 564 sub 1 immobile attuale:

- **dalla Costituzione n. 5444.1/2011 del 22/11/2011 al 22/11/2011** (Pratica n. MT0224867 in atti dal 22/11/2011) in ditta a:

Diritto di PROPRIETA' per 1000/1000;

- **dal 22/11/2011**, a seguito di **VOLTURA d'UFFICIO** del 22/11/2011 – Recupero POS. Mai dichiarati P.163735/15 Voltura n. 6435.1/2016 – **PRATICA** n. MT00911305 in atti dal 10/11/2016, **in ditta a:**

Diritto di PROPRIETA' per 1/4 - *(Riserve: 1 –Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi);*

Diritto di PROPRIETA' per 1/4 - *(Riserve: 1 –Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi);*

Diritto di PROPRIETA' per 1/4 - *(Riserve: 1 –Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi);*

Diritto di PROPRIETA' per 1/4 - *(Riserve: 1 –Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi).*



FOGLIO DI MAPPA N. 42 p.lla 410 sub 1 immobile attuale:

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, in ditta a:

Diritto di **PROPRIETA' per 1/8;**

Diritto di **PROPRIETA' per 1/8;**

Diritto di **PROPRIETA' per 1/8;**

Diritto di **PROPRIETA' per 1/8;**

Diritto di **PROPRIETA'** per 1/8;

-

Diritto di **PROPRIETA'** per 1/8;

-

Diritto di **PROPRIETA'** per 1/8;

-

Diritto di **PROPRIETA'** per 1/8.



FOGLIO DI MAPPA N. 10 p.IIa 74 immobile attuale:

- Dall'impianto al 11/07/1962, antecedente al meccanografico del 06/10/1975, **in ditta a:**

Diritto di: da verificare **LIVELLARIO** per 1/7;

Diritto di: da verificare **LIVELLARIO** per 1/7;

Diritto di: da verificare **LIVELLARIO** per 1/7;

Diritto di: da verificare **LIVELLARIO** per 1/7;

Diritto di: **DIRITTO DEL CONCEDENTE;**

- Dall'impianto meccanografico del 06/10/1975 al 14/08/1986:

Diritto di: **LIVELLARIO** per 1/7;

Diritto di: **LIVELLARIO** per 1/7;

Diritto di: **LIVELLARIO** per 1/7;

- Dal 11/07/1962 al 14/08/1986, per DENUNZIA mortis causa del 11/07/1962 – Voltura n. 1818.1/1988 in atti dal 23/04/1990, in ditta a:

Diritto di: **LIVELLARIO per 1/7;**

Diritto di: **LIVELLARIO per 1/7;**

Diritto di: **LIVELLARIO per 1/7;**

Diritto di: **LIVELLARIO per 1/7;**

Diritto di: **DIRITTO DEL CONCEDENTE.**

- Dal 11/07/1962 al 11/11/1988, per DENUNZIA mortis causa del 11/07/1962 – Voltura n. 1818.1/1988 in atti dal 23/04/1990, in ditta a:

Diritto di: da verificare **USUFRUTTUARIA IN PARTE;**

- Dal 11/07/1962 al 11/11/1988, per **DENUNZIA mortis causa** del 14/08/1986 Vol. 158 n.280, registrata in data 04/05/1987 – Voltura n. 1284.1/1987 in atti dal 23/04/1990, in ditta a:

Diritto di: **LIVELLARIO per 1/4;**

11/11/1934

Diritto di: **LIVELLARIO per 2/14;**

30/08/1925

Diritto di: **LIVELLARIO per 2/14;**

Diritto di: **LIVELLARIO per 2/14;**

Diritto di: **LIVELLARIO per 1/4;**

Diritto di: **LIVELLARIO per 2/14;**

Diritto di: **LIVELLARIO per 2/14;**

Diritto di: **DIRITTO DEL CONCEDENTE.**

- Dal 11/11/1988 per **Atto** del 11/11/1988 Pubblico Ufficiale MORANO sede Montalbano Jonico (MT) Repertorio n. 10303 sede Pisticci (MT) Registrazione n. 778 in data 28/11/1988 – n. 3645.2/1988 in atti dal 26/04/1990, in ditta a:

Diritto di: **LIVELLARIO**

Diritto di: **DIRITTO DEL CONCEDENTE.**



FOGLIO DI MAPPA N. 55 p.IIa 96 immobile attuale:

- Dall'impianto al 17/07/1992, in ditta a:

Diritto di: verificare **POSSESSORE PER ACQUISTO** dall'ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria in Puglia e Lucania sezione speciale per la riforma fondiaria con sede in Bari venditore con patto di r;

- Dal 17/07/1992, in ditta a:

Diritto di: **PROPRIETA'** per 1000/1000.



FOGLIO DI MAPPA N. 55 p.IIa 318 immobile predecessore:

- Dall'impianto al 17/07/1992, in ditta a:



Diritto di: verificare **POSSESSORE PER ACQUISTO** dall'ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria in puglia e lucania sezione speciale per la riforma fondiaria con sede in Bari venditore con patto di r;

- Dal 17/07/1992, per Atto del 17/07/1992 pubblico ufficiale Zito sede Matera(MT) Repertorio n. 7261 – UR sede Matera Registrazione n. 850 registrato in data 04/08/1992 – Voltura n. 2790.1/1992 in atti dal 07/10/1992, in ditta a:

Diritto di: **PROPRIETA'** per 1000/1000.

QUESITO N. 6

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

I manufatti oggetto di esecuzione, catastalmente identificati nel fg. 55 p.IIa 564 sub 1 e fg.42 p.IIa 410 sub 1, sono di epoca remota e, di conseguenza, privi di titoli autorizzativi; dal confronto tra i dati numerici rilevati e riscontrabili nei disegni allegati alla presente con i riferimenti normativi in vigore si può affermare che detti manufatti sono conformi alle norme urbanistiche (cfr.: All_11).

La Planimetria Catastale in atti, relativa al fg.42 p.IIa 410 sub 1, risale al 1940 e presenta delle variazioni rispetto allo stato attuale; probabilmente trattasi di insufficienze dell'elaborato tecnico originario, in quanto detto manufatto è incastonato in un antico fabbricato, notevolmente più grande; inoltre non risulta voltura catastale (cfr.: Certificazione Notarile Sostitutiva) in morte di _____ da cui deriva il diritto di 1/8 di proprietà a favore di _____ (genitore dell'esecutato _____), né risulta voltura catastale della successione in

morte di _____ e da cui scaturirebbe la corrispondente proprietà di 1/8 a favore dell'esecutato _____ ; successione aperta il 23/02/2011 e per la quale risulta trascritta accettazione espressa di eredità in data 14/12/2022 ai numeri 12024 RG 9367 RP.

Inoltre la p.lla 410 sub 1 risulta censita nella categoria catastale A/6, classificazione non più attiva, definitivamente eliminata dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 5 del 14 marzo 1992; per cui tale u.i. va riposizionata, assegnandole la categoria competente per un locale a piano terra, privo di servizi igienici, di impianti, di luce naturale e di finestre.

Allo stato attuale, si rilevano le seguenti difformità tra i dati riportati in Catasto con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento:

- le p.lle 74 e 590 del foglio n. 10 sono riportate in Catasto in diritto di LIVELLARIO e non in diritto di proprietà come nel Pignoramento;
- la p.lla 564 sub 1 del foglio n. 55 è riportata in Catasto per il diritto di proprietà con quota di 1/4 anziché 1/1 come nel Pignoramento.

NECESSITANO PERTANTO ADEGUAMENTI FORMALI: volture catastali di successioni inerenti la particella 410 sub 1 del foglio n. 42, e rettifiche catastali che vengono accollate all'acquirente ed il cui importo viene detratto dal valore di mercato dei beni esegutati (cfr.: All_27).

Per quanto spiegato i due manufatti pignorati, allo stato attuale, sono così caratterizzati:

CONFORMITA' EDILIZIA:	CONFORMI
CONFORMITA' CATASTALE	NON CONFORMI
CONFORMITA' URBANISTICA	CONFORMI
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTI PROPRIETA'	NON CONFORMI

QUESITO N. 7

STATO DI POSSESSO ATTUALE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del LOTTO risultano in possesso del sig. _____ a meno della particella 410 sub 1 del foglio n. 42 che è detenuta senza titolo dal sig. _____ | (cfr.: All_3 e All_26 Verbale di Sopralluogo n. 3).

QUESITO N. 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

Da informazioni attinte presso la Cancelleria del Tribunale di Matera e per quanto è stato possibile accertare, gli immobili esecutati sono tutti di piena proprietà e disponibilità per le corrispondenti quote, a meno della particella 410 sub 1 del foglio n. 42 che risulta occupata dal sig. _____ ; essi sono liberi da usi civici, risultando vincolati dal Regolamento Urbanistico del Comune di Montalbano Jonico ed dal vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 157 del 24/03/2006; ad eccezione delle seguenti formalità (cfr.: All_5):



ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

OGGETTO DI ESPROPRIO:

- 1) **IPOTECA GIUDIZIALE** n. 2677 del 09/04/2015 derivata da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bari Rep. N. 1421/2015 del 23/03/2015, Capitale di euro 154.051,32 – Ipoteca di euro 168.000,00
A FAVORE di

QUOTA DI PROPRIETA': 1/8 della particella 410 sub 1 del foglio n. 42 e piena proprietà di 1/1 degli altri beni;

GRAVANTE sugli immobili oggetto di esecuzione.

2) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** n. 5995/4675 del 22/06/2023

A FAVORE di

QUOTA DI PROPRIETA' 1/8 della particella 410 sub 1 del foglio n. 42 e per la piena proprietà di 1/1 degli altri beni;

GRAVANTE sugli immobili oggetto di esecuzione.

QUESITO N. 9

***VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO
SU SUOLO DEMANIALE***

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 10

***VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED
ONERI DI ALTRO TIPO***

Per quanto è stato possibile accertare, gli immobili oggetto di espropriazione sono liberi da censi, livelli o usi civici, da vincoli storico artistico, architettonici, archeologici, da diritti di usufrutto, uso/assegnazione a favore di terzi, da domande giudiziali e da giudizi in corso, da sequestri penali ed amministrativi, a meno

dei vincoli urbanistici e paesaggistici già indicati nel precedente quesito n. 6.

QUESITO N. 11

SPESE DI GESTIONE DEI BENI PIGNORATI

Non risultano formalizzate spese di gestione dei beni pignorati.

QUESITO N. 12

VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Criteri di stima

Il metodo di calcolo utilizzato è quello della stima sintetica o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico quale la superficie commerciale.

Il metodo persegue la determinazione del valore dell'immobile attraverso la relazione:


$$\text{VALORE DEL BENE} = \text{SUP. DELL'IMMOBILE} \times \text{VALORE MEDIO DI MERCATO}$$

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

Per la determinazione del valore medio di mercato, oltre i riferimenti desumibili dalla Rendita Catastale e dai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono state assunte informazioni presso l'agenzia

immobiliare "Tecnocasa" di Policoro, da operatori economici del settore e dall'Ufficio Tecnico Comunale, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con destinazione d'uso equivalenti.

FABBRICATI

 **1) DEPOSITO (ex abitaz. "A6") - Fg. 42 Part. 410 sub 1 (cfr.: All_19) (ESPUNTO DALLA VENDITA)**

- RENDITA CATASTALE x coeff. di rivalutazione: € 74,37 x coeff. riv. 126 = € 9.370;
QUOTA 1/8: $9.370/8 = € 1.170$

VALORE CATASTALE QUOTA 1/8: € 1.170

- BANCA DATI delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI anno 2024 sem. 1[^] (cfr.: All._10):

COMUNE di Montalbano Jonico - CODICE ZONA B2:

Microzona Catastale n. 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **destinazione:** residenziale –
superficie commerciale mq. 29

VALORE MEDIO DI MERCATO per normale stato manutentivo €/mq. 350 (min. 315 max 375)

VALORE OMI : $350 \times 29 = € 10.150$


QUOTA 1/8: $10.150/8 = € 1.270$

VALORE OMI QUOTA 1/8: € 1.270

I valori riscontrati per deposito nel centro storico su Montalbano Jonico tra operatori del settore si attestano sul valore di €/mq. 400, leggermente superiore a quelli deducibili da rendita catastale e OMI. Tenuto conto dei valori in campo, si ritiene congruo individuare in €/mq. 400 il valore di mercato. Di conseguenza

IL VALORE DEL DEPOSITO (QUOTA 1/8) ESPUNTO DALLA VENDITA

viene fissato in: $400 \times 29 : 8 = € 1.450$

 **2) NCEU FOGLIO DI MAPPA n. 55 p.III n. 564 sub 1, (cfr.: All_20) Contrada Summulco, Piano Terra, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 60, Rendita euro 102,26**

- RENDITA CATASTALE x coeff. di rivalutazione: € 102,26 x coeff. riv. 126 = € 12.880;

VALORE CATASTALE DEPOSITO: € 12.880

- BANCA DATI delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI anno 2024 sem. 1[^]

COMUNE di Montalbano Jonico - CODICE ZONA R1:

Microzona Catastale n. 3 Tipologia prevalente: deposito - **destinazione:** produttiva – €/mq. 210/180
superficie commerciale mq. 60

VALORE MEDIO DI MERCATO per stato manutentivo scadente: €/mq. 180 (min. 180 max 210)


VALORE OMI : $180 \times 60 = € 10.800$

QUOTA 1/1: € 10.800

VALORE OMI QUOTA 1/1: € 10.800

I valori riscontrati per magazzini agibili in zona agricola su Montalbano Jonico tra operatori del settore si attestano sul valore di €/mq. 250, leggermente superiore al valore OMI. Tenuto conto che il manufatto in argomento versa in condizioni di non agibilità, con infissi praticamente inservibili; privo di pavimenti e di ogni tipo di impianto e finitura; considerato inoltre che la Rendita Catastale è stata attribuita d'ufficio in assenza di verifica delle condizioni oggettive in cui versa l'immobile, si ritiene congruo individuare in €/mq. 50 il valore di mercato. Di conseguenza:

IL VALORE DEL DEPOSITO viene fissato in: $60 \times 50 = € 3.000$

 **3) ULIVETO Classe 1 - irr. Fg. 10 p.lle 74 e 590 (cfr.: All_23 e 24) di sup. compl. mq. 2.117:**

- REDDITO DOMINICALE x coeff. di rivalutazione: € (7,50 + 4,52) x coeff. riv. 135 = € 1.623;

VALORE CATASTALE ULIVETO: € 1.623

- BANCA DATI delle QUOTAZIONI VAM anno 2021 sem. 1[^] (cfr.: All._11, 12), coeff.
Adeguamento ISTAT 0,168 (dic. 2024 su gennaio 2021)

COMUNE di Montalbano Jonico:

€/ha $17.600 \times ha 0,2117 \times 1,168 = € 4.350$

VALORE VAM ULIVETO: € 4.350

- DA RISCONTRI CON OPERATORI DEL SETTORE IMMOBILIARE E AGRICOLO si sono riscontrati quotazioni intorno ai 40.000 €/ha; pertanto, ritenuti fuori range i valori dedotti dalla rendita catastale e dalle quotazioni VAM, il valore dell'uliveto si determina in euro:

$$\text{€/ha } 40.000 \times \text{ha } 0,2117 = \text{€ } 8.470$$

VALORE CORRENTE ULIVETO: € 8.470



- 4) APPEZZAMENTO TERRENO IRRIGUO LOCALITA' "SUMMULCO"** (cfr.: All_21 e 25) fg. 55 p.lle 96 e 318, di superficie complessiva ha 2.87.60:

- REDDITO DOMINICALE rispettivamente € 214,07 e 687,09 per complessi euro 901,16:

COMUNE di Montalbano Jonico:

$$\text{reddito dominicale} \times \text{coeff. di rivalutazione: } \text{€ } 901,16 \times \text{coeff. riv. } 135 = \text{€ } 121.660;$$

VALORE CATASTALE : € 121.660

- BANCA DATI delle QUOTAZIONI VAM anno 2021 sem. 1[^] (cfr.: All._9), coeff.

Adeguamento ISTAT 0,168 (dic. 2024 su gennaio 2021)

COMUNE di Montalbano Jonico:

$$\text{€/ha } 21.350 \times \text{ha } 2,8760 \times 1,168 = \text{€ } 71.700$$

VALORE VAM : € 71.700

- DA RISCONTRI CON OPERATORI DEL SETTORE IMMOBILIARE E AGRICOLO IN LOCALITA' SUMMULCO si sono riscontrati quotazioni intorno ai 35.000 €/ha; di conseguenza il corrispondente valore si attesta in euro:

$$\text{€/ha } 35.000 \times \text{ha } 2.8760 = \text{€ } 100.660$$

VALORE CORRENTE: € 100.660

CON UN VALORE MEDIO PARI A: $(121660 + 71700 + 100660)/3 = \text{€ } 98.000$

PERTANTO IL VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ESECUTATO (ESCLUSO LA

P.LLA 41 SUB 1 FOGLIO N. 42) RISULTA PERCIO' PARI IN CIFRA TONDA A:

$$3000 + 8470 + 98000 = \text{€ } 109.470$$

**DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO DEL COMPENDIO SITO IN
COMUNE DI MONTALBANO JONICO (MT)**

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA (SEMPLIFICATA) € 109.470

DESTINAZIONE	SUP. EQUIV.	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Deposito	mq. 60	€/mq 50	€ 3.000
Uliveto	ha 0.21.17	€/ha 10.000	€ 8.470
Terreno "Summulco"	ha 2.87.60		€ 98.000
Stima sintetica comparativa parametrica			€ 109.470
Valore complessivo intero			€ 109.470
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.470

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL LOTTO € 109.470
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA € 109.470**

RIEPILOGO:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm. mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
DEPOSITO	AGRICOLO	60	€ 3.000	€ 3.000
ULIVETO	AGRICOLO	2.117	€ 8.470	€ 8.470
TERRENO	AGRICOLO	28.760	€ 98.000	€ 98.000



**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI
ESPROPRIAZIONE.**

IL VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DEL BENE DA ESPROPRIARE RIFERITO ALLA PIENA PROPRIETA' E' IN CIFRA TONDA PARI A:

€ 109.470 (euro centonovemila/470)



PREZZO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

- ONERI PER INTRODUZIONE IN MAPPA ED ACCATASTAMENTO DEL DEPOSITO AGRICOLO IN LOCALITA' "SUMMULCO" – FG. N. 55 P.LLA 564 SUB 1:
 - a- frazionamento della p.lla n. 318 del foglio n. 55 con Rilievo Topografico dello stato dei luoghi per redazione del Tipo Mappale: **€ 1200**;
 - b- Pratica PREGEO di variazione/soppressione/ costituzione al Catasto Fabbricati di una nuova unità immobiliare **€ 400**;
 - c- Rilievo planimetrico interno del deposito per redazione della Planimetria Catastale: **€ 200**;
 - d- Pratica DOCFA di redazione della Planimetria Catastale e dell'Elaborato Planimetrico rappresentativo della suddivisione in subalterni dell'unità immobiliare di nuova costituzione: **€ 800**;
 - e- SANZIONI AMMINISTRATIVE DOCFA E PREGEO da corrispondersi anticipatamente ed a carico della ditta catastale: € 172 per ciascuna U.I. in costituzione ed € 417 all'Ufficio Tecnico del Comune in cui insiste l'immobile, per un totale di sanzioni pari a **€ 590**;

con un onere economico complessivo da corrispondersi anticipatamente a titolo di spese pari a: 1200 + 400 + 200 + 800 + 590 = € 3.190.

TUTTO QUANTO PREMESSO, il valore dei beni eseguiti, nello stato di fatto in cui trovansi (ed a meno della p.lla 410 sub 1 del foglio n. 42), è pari, in cifra tonda, a:

€ (109.470 – 3190) = € 106.000 ed il prezzo di vendita del LOTTO è pari a:

euro € 106.000 (diconsi euro centoseimila)

QUESITO N. 13

**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA
PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**



Gli immobili pignorati (a meno della p.lla 410 sub 1 del foglio n. 42), risultano in piena proprietà esclusiva del sig.

QUESITO N. 14

ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE....

Dal certificato cumulativo dello Stato Civile, Residenza ed Estratto di Matrimonio (cfr.: All_1) risulta che:

il sig.

NOTA CONCLUSIVA

Nel ringraziare per la fiducia e nel restare a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni, rassegno la presente composta da n. 31 pagine, unitamente a 26 ALLEGATI contenuti nella omonima cartella; nella consapevolezza di avere operato in buona fede e coscienza professionale in espletamento dell'incarico ricevuto.

Policoro 22/01/2025

IL C. T. U.
Ing. Salvatore Nardone

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 22/01/2025 le parti hanno ricevuto la Bozza della Perizia, con invito a presentare eventuali osservazioni entro il 15/02/2025.

Alla scadenza del periodo assegnato, non sono pervenute osservazioni.

IL C. T. U.
Ing. Salvatore Nardone