
Tribunale di Matera

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **63/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-10-2021 ore 12:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Patrizia BERLOCO**

Custode Giudiziario: **Avv. Massimiliano MIGLIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 – terreno in Nova Siri
Lotto 2 – fabbricati in Nova Siri

Esperto alla stima: ARCHITETTO ALESSANDRO DELIA
Codice fiscale: DLELSN70E12A662R
Studio in: VIA ANNIBALE DI FRANCIA 1 - MATERA
Email: alessandrodelia@libero.it
Pec: alessandro.delia@archiworldpec.it



PREMESSA

La presente relazione è costituita da 50 pagine dattiloscritte e 57 allegati.

Il rapporto di valutazione è suddiviso in due lotti di vendita e da esso è escluso il lotto riguardante il bene pignorato di cui al CF di Nova Siri fg. 49 p.lla 239, per il quale il procedimento esecutivo è stato dichiarato sospeso ex art. 54 ter DL 18/2020 e ss. mm. Lo scrivente Esperto della stima ritiene pertanto di aver assolto il mandato assegnatogli per quegli immobili del compendio staggito che sono liberi dalla sospensione del processo esecutivo e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Nei modi e nei tempi consentiti dal G.E., il 23/04/2021, l'Esperto ha trasmesso la perizia completa di allegati in copia cartacea per raccomandata a.r. ai debitori ed in copia telematica al creditore procedente ed ai creditori intervenuti, nonché al custode giudiziario per conoscenza **(All. 56-57)**.

Si richiama che la prossima udienza è stata fissata per il giorno 05/10/2021.



Beni in Nova Siri (MT)
Località Nova Siri Scalo
contrada Laccata

Lotto: 1 - terreno

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

E' nel Fascicolo una relazione notarile ispettiva ventennale sugli immobili pignorati del 25/10/2019 prodotta dal Notaio Marco Ruggeri di Bergamo per conto del Creditore. L'Esperto ha effettuato visure catastali aggiornate e storiche a risalire fino alla partita d'impianto ed ha effettuato ispezioni ipotecarie sui titoli di proprietà. E' stata acquisita copia autentica dell'ultimo atto traslativo inter vivos dell'immobile dall'Archivio Notarile di Matera (All. 51).

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

Trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:
atto di donazione trascritto il 20/12/1969 ai nn. 28920/76416 RR. II. PZ.

QUESITO N.1:

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: Unico.

Terreno edificabile sito in frazione di Nova Siri Scalo, contrada Laccata

Note: ricadente in fascia di rispetto stradale della SS 106 in ambito extraurbano di Nova Siri, coltivato a uliveto con pressoché totale vincolo di inedificabilità all'interno di aree assimilabili a zona omogenea D del D.M. 1444/68.

Quota e tipologia del diritto

1/1

Piena proprietà

Stato Civile: Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: il diritto riguarda un bene pervenuto all'intestataria in nuda proprietà dalla per atto di donazione con riserva di usufrutto del 19-10-1969 (trascrizione nn 16356/217652 del 21-09-1960 RR. II. PZ), con relativo ricongiungimento in morte della donante in data 06-07-1998.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

proprietà per 1/1;

Catasto Terreni Comune di Nova Siri, foglio 46, particella 753,
qualità frutteto, classe 1, superficie catastale are 04.58,
reddito dominicale: € 7,57, reddito agrario: € 3,55



Derivante da: frazionamento del 01-12-2014 del terreno censito al fg.46 p.lla 46, frutteto di are 05.61, a sua volta così distinto nell'impianto meccanografico del 17-09-1976, derivante da partita n. 5018 del Catasto **(All. 28-30)**.

Confini: confina ad ovest con terreno al fg.46 p.lla 88 di stessa proprietà non esecutato, a nord con p.lla 749 di proprietà ad est con p.lla 752, a sud con p.lla 89 di proprietà

Espropriazioni per pubblica utilità: espropriazione per pubblica utilità del terreno al fg.46 p.lla 752, are 01.03, in favore del Demanio dello Stato -Ramo Strade con sede in Roma- di cui al frazionamento del 01-12-2014 del terreno fg.46 p.lla 46, are 05.61, in atti con Decreto del 11-12-2014 Rep. 28270 di ANAS, trascrizione Rp 3247 del 20-05-2015 RR. II. MT.

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

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

QUESITO N. 2:

ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Uliveto posto in fascia di rispetto stradale della SS 106 (km 418), sul lato a monte del tracciato, con accesso diretto da complanare pubblica collegata alla strada comunale della Laccata, che la collega a nord con lo svincolo della SS 106 (a 1 km) e la SP della Trisaia, ed a sud con il cavalcavia di via Idrovora (a 1 km) e con l'abitato di Nova Siri Scalo (a 2,7km). Il lotto ricade al centro di uno snodo della viabilità intercomunale di Nova Siri e Rotondella, in aree IP-RAC del Regolamento Urbanistico, che attirano interventi produttivi artigianali e commerciali. La zona è pianeggiante, irrigata, all'interno dell'ampia piana agricola alla riva destra del fiume Sinni, caratterizzata da colture di qualità, a poca distanza dalle spiagge attrezzate (a 4,5km).

Caratteristiche zona: extraurbana, migliore della media di zona.

Area urbanistica: aree funzionali degli interventi produttivi-residenziali artigianali commerciali a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Enea Trisaia, Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile.

Servizi offerti dalla zona: officine meccaniche (nelle adiacenze), laboratori artigianali, aziende agricole ed agrituristiche.

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/ artigianali/ turistiche

Importanti centri limitrofi: Policoro, Rotondella.

Attrazioni paesaggistiche: spiagge.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SS 106 1 km dallo svincolo più vicino.



Descrizione: terreno edificabile di cui al punto Unico

Terreno edificabile posto quasi interamente in fascia di rispetto stradale in contrada Laccata di Nova Siri Scalo, adibito ad uso agricolo, di forma rettangolare e circa 500 mq di superficie, lungo circa 36m ed ampio circa 13m, in zona pianeggiante irrigata, posta a circa 15m s.l.m., con accesso diretto da complanare della SS 106 al centro di uno snodo della viabilità intercomunale tra Nova Siri e Rotondella.

1. Quota e tipologia del diritto

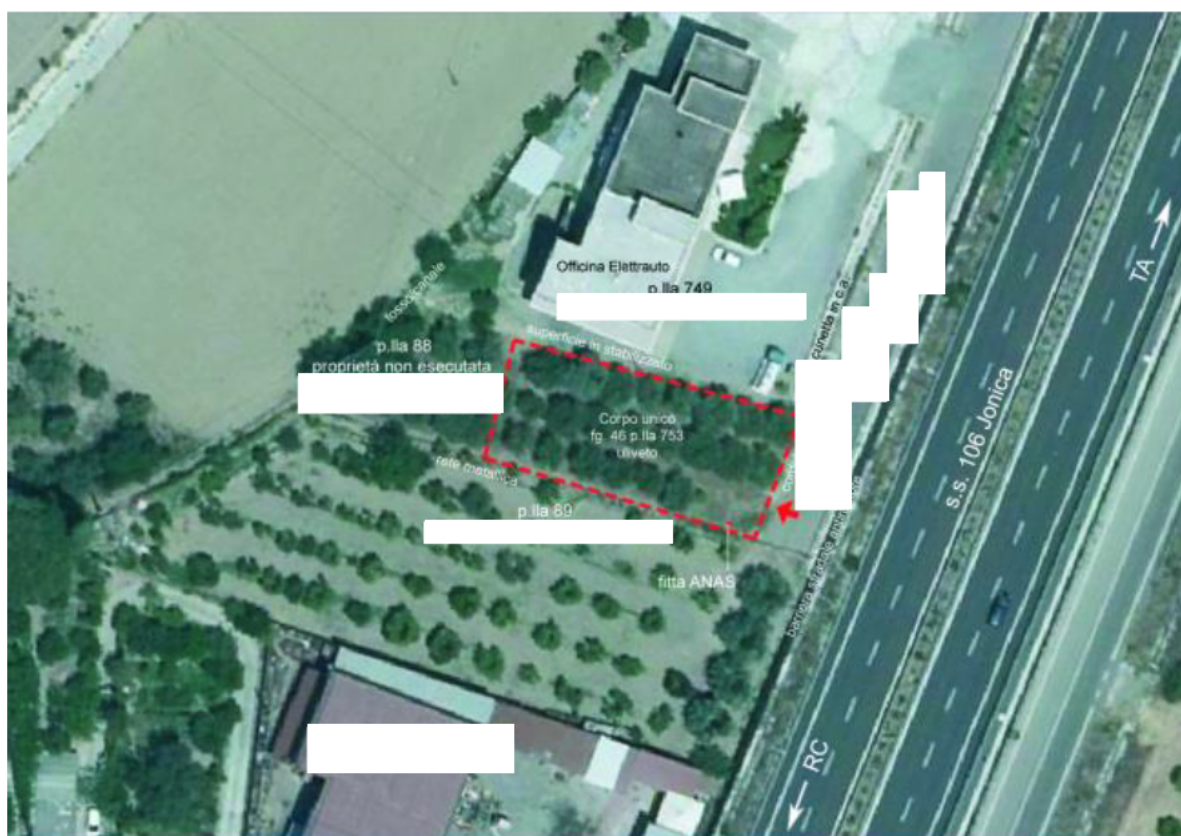
1/1 di

Piena proprietà

Stato Civile

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **458,00***Forma:* il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia piana.*Tessitura prevalente:* media (Unità 14.11 della carta pedologica della Basilicata- suoli dei tratti terminali delle pianure).*Sistemazioni agrarie:* non rilevate.*Sistemi irrigui presenti:* irrigazione a goccia su filari arborei.*Colture erbacee:* no*Colture arboree:* ulivi.*Selvicolture:* no*Stato di manutenzione generale:* sufficiente*Condizioni generali dell'immobile:* il fondo è pulito, gli alberi sono disposti in 3 filari (8 ulivi ciascuno) di impianto coevo di circa 40 anni. Il contratto di irrigazione consortile non è attivo e la produzione di olive è destinata ai consumi dei parenti della debitrice (*dichiarazione di parte*).

individuazione accesso e confini del Lotto da sopralluogo (All. 13)



accesso diretto al terreno da complanare pubblica



uliveto



recinzione e sistema d'irrigazione



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** si accede direttamente da tratto di strada demaniale, complanare della S.S. 106, km 418.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** area sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice) e già tutelata ai sensi della legge n. 1497/1939 (vincolo cod. 170001, emesso con Decreto dell'11/04/1968).**QUESITO N. 3****PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO****Identificativo corpo: Unico.****Terreno edificabile sito in frazione di Nova Siri Scalo, contrada Laccata***Note: ricadente in fascia di rispetto stradale della SS 106 in ambito extraurbano di Nova Siri, coltivato a uliveto con pressoché totale vincolo di inedificabilità all'interno di aree assimilabili a zona omogenea D del D.M. 1444/68.***Quota e tipologia del diritto****1/1 di****Piena proprietà**

Stato Civile: Ulteriori informazioni sul debitore:

*Note: il diritto riguarda un bene pervenuto all'intestataria in nuda proprietà dalla per atto di donazione con riserva di usufrutto del 19-10-1969 (trascrizione nn 16356/217652 del 21-09-1960 RR. II. PZ), con relativo ricongiungimento in morte della donante in***Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:

proprietà per 1/1;

Catasto Terreni Comune di Nova Siri, foglio 46, particella 753,

qualità frutteto, classe 1, superficie catastale are 04.58,

reddito dominicale: € 7,57, reddito agrario: € 3,55

Derivante da: frazionamento del 01-12-2014 del terreno censito al fg.46 p.IIa 46, frutteto di are 05.61, a sua volta così distinto nell'impianto meccanografico del 17-09-1976, derivante da partita n. 5018 del Catasto **(All. 28-30)**.Confini: confina ad ovest con terreno al fg.46 p.IIa 88 di stessa proprietà non esecutato, a nord con p.IIa 749 di proprietà ad est con p.IIa 752, a sud con p.IIa 89 di proprietà

Espropriazioni per pubblica utilità: espropriazione per pubblica utilità del terreno al fg.46 p.la 752, are 01.03, in favore del _____ con sede in Roma- di cui al frazionamento del 01-12-2014 del terreno fg.46 p.la 46, are 05.61, in atti con Decreto del 11-12-2014 Rep. 28270 di ANAS, trascrizione Rp 3247 del 20-05-2015 RR. II. MT.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: qualità colturale non coerente con lo stato attuale.

Regolarizzabili mediante: dichiarazione DOCTE all'Agenzia delle Entrate.

Descrizione delle opere da sanare: variazione colturale da frutteto a uliveto.

Oneri di regolarizzazione:

- 1) delega a professionista per presentazione di dichiarazione di variazione culturale DOCTE all'AdE: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Note: La variazione non comporta un aumento del reddito, pertanto non si applicano sanzioni amministrative in caso di omessa denuncia. La pratica non ha costi e può essere gratuita se presentata dal proprietario. In ogni caso, l'irregolarità rilevata non costituisce difformità sostanziale dei dati di identificazione catastale.

Informazioni in merito alla conformità catastale: I dati di consistenza in visura sono coerenti con le informazioni desumibili dalla mappa catastale. Tuttavia, la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aerofotogrammetriche e sulle ortofoto, con riferimento alle recinzioni ed ai segni territoriali rilevati in sopralluogo, evidenzia alcune incertezze grafiche nella individuazione dei confini in mappa catastale, in particolare circa la coerenza del posizionamento dei fabbricati in proprietà adiacenti rispetto ai confini delle particelle di terreno (**All. 13**). Il lotto individuato con le parti in sopralluogo ha confini riconoscibili per tre lati, i quali però circoscriverebbero un terreno più esteso di circa il 20% rispetto alla consistenza catastale. Il riallineamento tra la superficie nominale ed il suo valore reale avverrebbe con il riconoscimento di una variazione di superficie in direzione dell'ampiezza (all'incirca un filare di ulivi) a scapito delle proprietà confinanti, estranee alla procedura e non presenti sui luoghi. L'esame della serie storica di ortofoto a partire dal 1988 liberamente disponibile sul portale <http://rsdi.regione.basilicata.it> sembrerebbe confermare una conduzione unitaria del terreno individuato in sopralluogo. Si lascia a giudizio ed onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un procedimento di riconfinamento coinvolgendo i soggetti confinanti. Il potenziale vantaggio che potrebbe derivare da questa futura procedura è comunque valutato nella stima del valore di mercato del lotto.

Note generali: La coltura rilevata allo stato attuale non è coerente con la qualità catastale, tuttavia la variazione ad "uliveto" non comporterebbe un aumento del reddito rispetto al classamento attuale di "frutteto" pertanto l'omessa denuncia di variazione colturale non produce sanzioni amministrative per art. 3 del D.Lgs 18/12/1997, n. 471. Resta l'obbligo di comunicare la variazione colturale all'AdE oltre che la convenienza di una dichiarazione di variazione in diminuzione al fine di ottenere il corretto reddito da dichiarare.





sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto del 2017 (All. 13)



ortofoto del 2017 (fonte RSDI Basilicata)



QUESITO N. 4:

PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: UNICO

Dati catastali:

proprietà per 1/1;

Catasto Terreni Comune di Nova Siri, foglio 46, particella 753,

qualità frutteto, classe 1, superficie catastale are 04.58,

reddito dominicale: € 7,57, reddito agrario: € 3,55

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di

Piena proprietà

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si

Conformità catastale: ALTRO.

I dati di consistenza in visura sono coerenti con le informazioni desumibili dalla mappa catastale. Tuttavia, la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aerofotogrammetriche e sulle ortofoto, con riferimento alle recinzioni ed ai segni territoriali rilevati in sopralluogo, evidenzia alcune incertezze grafiche nella individuazione dei confini in mappa catastale, in particolare circa la coerenza del posizionamento dei fabbricati in proprietà adiacenti rispetto ai confini delle particelle di terreno (**All. 13**). Il lotto individuato con le parti in sopralluogo ha confini riconoscibili per tre lati, i quali però circoscriverebbero un terreno più esteso di circa il 20% rispetto alla consistenza catastale. Il riallineamento tra la superficie nominale ed il suo valore reale avverrebbe con il riconoscimento di una variazione di superficie in direzione dell'ampiezza (all'incirca un filare di ulivi) a scapito delle proprietà confinanti, estranee alla procedura e non presenti sui luoghi. L'esame della serie storica di ortofoto a partire dal 1988 liberamente disponibile sul portale <http://rsdi.regione.basilicata.it> sembrerebbe confermare una conduzione unitaria del terreno individuato in sopralluogo. Si lascia a giudizio ed onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un procedimento di riconfinamento coinvolgendo i soggetti confinanti. Il potenziale vantaggio che potrebbe derivare da questa futura procedura è comunque valutato nella stima del valore di mercato del lotto.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

Non sono stati rilevati manufatti edilizi, non sono state dichiarate né sono emerse dall'accesso agli atti presso il Settore tecnico comunale alcuna pratica edilizia o piano attuativo riguardante l'area d'oggetto.



QUESITO n. 5:**PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO**

Titolare/Proprietario: _____ per la nuda
 proprietà di 1/1; _____ per l'usufrutto di 1/1,
proprietario/i ante ventennio al 06/07/1998.

In forza di atto di donazione con riserva di usufrutto - a rogito di notaio Nicola Ricciardulli di Rotondella, in data 19/10/1969, ai nn. 20000/12015; registrato a Rotondella, in data 27/10/1969, ai nn. 438/vol. 23; trascritto a Potenza, in data 20/12/1969, ai nn. 28920/76416.

Note: donazione con accettazione di "terreno frutteto di 1a e 2a classe, contrada Laccata bretella, della superficie di are sei e centiare novantadue, confinante con il fosso Pantanello, strada statale 106, quota _____ e beni _____, in catasto al foglio di mappa 46 particelle 42d, 46a e 49a " (All. 51).

Titolare/Proprietario: _____ per la
 proprietà di 1/1; **dal 06/07/1998 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) in forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: ricongiungimento di usufrutto in favore del superstite in rettificato in Agenzia delle Entrate di Matera prot. n. MT0058044 in atti dal 12-06-2013 al n.3162.1/2013 (All. 28).

QUESITO N. 6:**VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO****Terreno edificabile in fascia di rispetto**

PRATICHE EDILIZIE: Nessuna.

Note: non sono state dichiarate né sono emerse dall'accesso agli atti presso il Settore tecnico comunale alcuna pratica edilizia o piano attuativo riguardante l'area d'oggetto.

Conformità edilizia: Non sono stati rilevati manufatti edilizi.

Conformità urbanistica:*Strumenti urbanistici*

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Deliberazione del C.C. n.59 del 17-10-2007
Zona omogenea:	D
Norme tecniche di attuazione:	art. 34 NTA: aree funzionali degli interventi produttivi residenziali artigianali commerciali "IP-RAC" (All. 40).



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	It= 1,75 mc/mq If= 2,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc= 2,50
Altezza massima ammessa:	7,50m
Volume massimo ammesso:	Ru= 0,70 mq/mq Uf= 0,50 mq/mq Ut= 0,35 mq/mq Np=2
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	ricade per circa 430 mq in fascia di rispetto stradale inedificabile (All. 40)
Altro:	tuttavia se acquisito dalle proprietà confinanti può essere assoggettato ai parametri urbanistici di cui sopra, subordinatamente alla predisposizione di Piani Attuativi di iniziativa privata o pubblica (All. 41).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si tratta di aree destinate ad interventi artigianali, per la piccola industria e per il commercio. In esse si applicano le previsioni del Piano di regolamentazione, sviluppo e promozione della rete distributiva al dettaglio su aree private in sede fissa approvato dal Comune di Nova Siri ai sensi della L.R. n. 19/1999.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note generali sulla conformità: L'intero territorio comunale è assoggettato a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004 ed è sottoposto a tutte le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed alle norme del sovraordinato Piano territoriale Paesistico del Metapontino (PTPM) approvato con L.R. n. 3/1990.

QUESITO N. 7:

INDICARE LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Libero

Note: il terreno è liberamente accessibile da strada pubblica, complanare della S.s.106 jonica.



QUESITO N. 8:

SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro _____

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 3.000; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/11/2017 ai nn. 9437/1122.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____

contro _____

Derivante da: decreto

ingiuntivo; Importo ipoteca: € 18.321; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/04/2018 ai nn. 3587/597;

Note: ipoteca gravante anche su immobili non oggetto di successivo pignoramento (da decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Milano rep. n.11119 del 05-05-2017).

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore _____ - _____

contro _____

Derivante da: atto di

pignoramento immobiliare; a rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Matera in data 11/07/2019 ai nn. 1003 iscritto/trascritto a Matera in data 01/08/2019 ai nn. 6975/5299; il pignoramento è esteso alle pertinenze e agli accessori degli immobili indicati.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

In allegati.

Misure Penali

Nessuna.



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

Con frazionamento catastale del 01-12-2014, il precedente terreno fg.46 p.lla 46, are 05.61, è stato soppresso e suddiviso nel terreno di proprietà privata pignorato alla debitrice, p.lla 753, are 04.58, e in terreno demaniale p.lla 752, are 01.03, non interessato dal pignoramento.

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

Dalle indagini svolte non sono emersi altri pesi ed oneri.

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: Non dichiarate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sono state dichiarate dal debitore né rilevate nelle indagini dell'Esperto.

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

Identificativo corpo: Unico

Terreno edificabile sito in frazione di Nova Siri Scalo, contrada Laccata

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si è fatto riferimento alla superficie catastale (All. 22).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno uso agricolo in zona per interventi produttivi	sup reale lorda	458,00	1,00	458,00
		458,00		458,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2020

Zona: Nova Siri

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 1.200

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

La valutazione del prezzo di mercato è stata effettuata con i criteri più adatti alla tipologia dell'immobile da vendere e che è stato possibile applicare sulla base dei dati a disposizione. Non si è rilevato un mercato sufficientemente dinamico e trasparente dei lotti edificabili pertanto si è scelto di adoperare un procedimento sintetico-comparativo a costo di trasformazione delle aree edificabili, in pratica il più probabile valore dell'area è stato ricavato dal valore del fabbricato che vi potrebbe essere realizzato (**All. 25**).

Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Nova Siri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare locale

O.M.I. della provincia di Matera - 2° semestre 2020;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di mercato di zona suburbana; terreni edificabili €40/mc - €70/mc (destinazione residenziale senza permesso)

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato normale €650,00/mq - €950,00/mq

Negozi €900,00/mq

Magazzini €450,00/mq

Capannoni €340,00/mq

Laboratori €500,00/mq;

Altre fonti di informazione: sito istituzionale del Comune di Nova Siri

siti internet specializzati

analisi offerte pubblicizzate

volumi di vendita.

Valutazione corpi:

Corpo unico: Terreno edificabile in fascia di rispetto

Stima sintetica comparativa a costo di trasformazione (**All. 25**).



Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno uso agricolo in zona per interventi produttivi	458,00	€ 33,80	€ 15.480,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.480,40
Valore corpo			€ 15.480,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.480,40
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			<u>€ 15.480,40</u>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unico	Terreno edificabile	458,00	€ 15.480,40	€ 15.480,40

Valore ponderale complessivo (calcolato in quota e diritto): € 15.480,40

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 2.322,06

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 882,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 12.176,34

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" approssimato a €1.000: € 12.000,00

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

Giudizio di comoda divisibilità: l'appezzamento è unico, piccolo rispetto alla dimensione media dei lotti nella zona; anche nell'ipotesi di un futuro sfruttamento edilizio, la dimensione attuale ne rappresenta la migliore garanzia di valorizzazione.

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**

Le certificazioni anagrafiche e di stato civile estratte dagli Uffici demografici sono all'*Allegato 53*.



Beni in Nova Siri (MT)
via Cirillo n.41 angolo via dei Caduti

Lotto: 2 - fabbricati

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

E' nel Fascicolo una relazione notarile ispettiva ventennale sugli immobili pignorati del 25/10/2019 prodotta dal Notaio Marco Ruggeri di Bergamo per conto del Creditore. L'Esperto ha effettuato visure catastali aggiornate e storiche ed ha effettuato ispezioni ipotecarie sui titoli di proprietà. E' stata acquisita copia autentica dell'ultimo atto traslativo inter vivos degli immobili dall'Archivio Notarile di Matera (*All. 50*).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

Trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento:

atto di successione trascritto il 29/01/2003 ai nn. 790/671 RR. II. MT;

atto di compravendita trascritto il 21/09/1960 ai nn. 16356/217652 RR. II. PZ. Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità relitta dal da parte degli eredi debitori

QUESITO N.1:

IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nova Siri, via Cirillo n.41

Note: casa su piano rialzato in fabbricato semi-indipendente, da regolarizzare.

1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di

Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Con atto del 25-09-2013 a rogito di notaio Massimo

Plasmati, trascritto il 27-09-2013 ai nn. 7620/6409 RR. II. MT,

2. Quota e tipologia del diritto

3/9

Piena proprietà

Stato Civile: - Ulteriori informazioni sul debitore:



Comproprietari:

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

*Note: il diritto riguarda un bene pervenuto agli intestatari (moglie e figli) per successione in morte del
, come da dichiarazione di successione trascritta il
29-01-2003 ai nn 790/671 RR. II. MT. NON risulta trascritta l'accettazione dell'eredità relitta dal
da parte degli eredi*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà per 3/9;
proprietà per 2/9;

proprietà per 2/9; proprietà per 2/9;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, foglio 10, particella 335, subalterno 3,

indirizzo via Cirillo, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani,
superficie Totale: 76mq; Totale escluse aree scoperte: 75mq, rendita € 237,57.

Derivante da: frazionamento per trasferimento dei diritti del 03/17/2001 di immobile soppresso,
precedentemente censito in via Cirillo n.86 piano 1, fg. 10 p.la 335 sub 2, categoria A/2 cl.1,
consistenza 5 vani, a sua volta così derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, partita n.
153 **(All. 31, 36).**

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali e dagli atti di
proprietà non emergono precisazioni su parti comuni con altri immobili, tranne quelle definibili tali ai
sensi di art. 1117 cc con le unità appartenenti allo stesso elenco fabbricati (sub 1 e sub 4); dalle
risultanze catastali e dal sopralluogo emerge che la costruzione della p.la 335 è stata costruita in
aderenza e senza comunione di struttura con la confinante p.la 248 ed i confinanti spazi esterni
scoperti sono pubblici **(All. 16).**

Confini: L'unità immobiliare confina a sud e ad ovest con via Cirillo, da cui ha accesso diretto per il
civico 41 (*), confina ad est con via dei Caduti, a nord con fabbricato p.la 248 sub 7 di proprietà
e terreno p.la 1097 di proprietà è sovrapposta a p.la 335 sub 1 di proprietà
e p.la 335 sub 4 (Corpo B).

Note: () indagini svolte in sopralluogo e negli atti storici permettono di individuare l'ingresso
all'abitazione da via Cirillo n. 41. L'aggiornamento dell'indirizzo può essere effettuato gratui-
tamente con segnalazione alla Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio.*

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

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

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nova Siri, via dei Caduti n.5

Note: cantina al piano seminterrato, da regolarizzare.

1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di Piena proprietà

Stato Civile: - Regime Patrimoniale:



Ulteriori informazioni sul debitore:

Con atto del 25-09-2013 a rogito di notaio Massimo Plasmati, trascritto il 27-09-2013 ai nn. 7620/6409 RR. II. MT,

2. Quota e tipologia del diritto

3/9 di - Piena proprietà

Stato Civile: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Comproprietari:

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Note: il diritto riguarda un bene pervenuto agli intestatari (moglie e figli) per successione in morte del come da dichiarazione di successione trascritta il 29-01-2003 ai nn 790/671 RR. II. MT. NON risulta trascritta l'accettazione dell'eredità relitta da da parte degli eredi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà per 3/9;

proprietà per 2/9;

proprietà per 2/9;

proprietà per 2/9;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, foglio 10, particella 335, subalterno 4,

indirizzo via dei Caduti, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 33 mq, superficie Totale: 33mq, rendita € 71,58.

Derivante da: frazionamento per trasferimento dei diritti del 03/17/2001 di immobile soppresso, precedentemente censito in via Cirillo n.86 piano 1, fg. 10 p.la 335 sub 2, categoria A/2 cl.1, consistenza 5 vani, a sua volta così derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, partita n. 153 (**All. 33, 36**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali e dagli atti di proprietà non emergono precisazioni su parti comuni con altri immobili, tranne quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc con le unità appartenenti allo stesso elenco fabbricati (sub 1 e sub 3); dalle risultanze catastali e dal sopralluogo emerge che la costruzione della p.la 335 è stata costruita in aderenza e senza comunione di struttura con la confinante p.la 248 ed i confinanti spazi esterni scoperti sono pubblici (**All. 17**).

Confini: L'unità immobiliare è seminterrata con accesso diretto ad est al piano terra di via dei Caduti n. 5 (*), confina a nord con fabbricato p.la 248 sub 8 di proprietà e terreno p.la 1097 di proprietà confina a sud con locale di proprietà è sottoposta a p.la 335 sub 3 (Corpo A).

Note: () le indagini svolte in sopralluogo e sulle visure catastali ai confini permettono di individuare l'ingresso della cantina da via dei Caduti n. 5. L'aggiornamento dell'indirizzo può essere effettuato gratuitamente con segnalazione alla Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio.*

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

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



QUESITO N. 2:**ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO****DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili sono ubicati in una costruzione del centro storico di Nova Siri, all'incrocio tra via Cirillo e via dei Caduti, a 50 mt da piazza Plebiscito, in prossimità dello storico palazzo Costa. L'edificio è parte di un tessuto urbano di antica formazione, area R2 del Regolamento Edilizio con previsione di recupero e ristrutturazione edilizia. La zona ha destinazione prevalentemente residenziale in un centro storico che è interessato dal generale spopolamento delle aree interne del territorio regionale, ma l'edificio ha un contatto visivo con la principale strada di accesso al centro e non è direttamente interessato a fenomeni di abbandono e degrado. L'edificio è costruito in pendio e l'immobile principale è un alloggio (Corpo A) con ingresso rialzato da via Cirillo n.41, sovrapposto ad un deposito (Corpo B) internamente collegato, avente anche un ingresso diretto dal piano terra di via dei Caduti n.5, un poco arretrato rispetto rispetto alla strada, in una zona con difficoltà di libero parcheggio **(All. 14)**.

Caratteristiche zona: centro storico.

Area urbanistica: area residenziale - zona omogenea A a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di prima necessità (vicini), ufficio postale (250 m), chiesa (250 m), municipio (300 m), scuole (300 m).

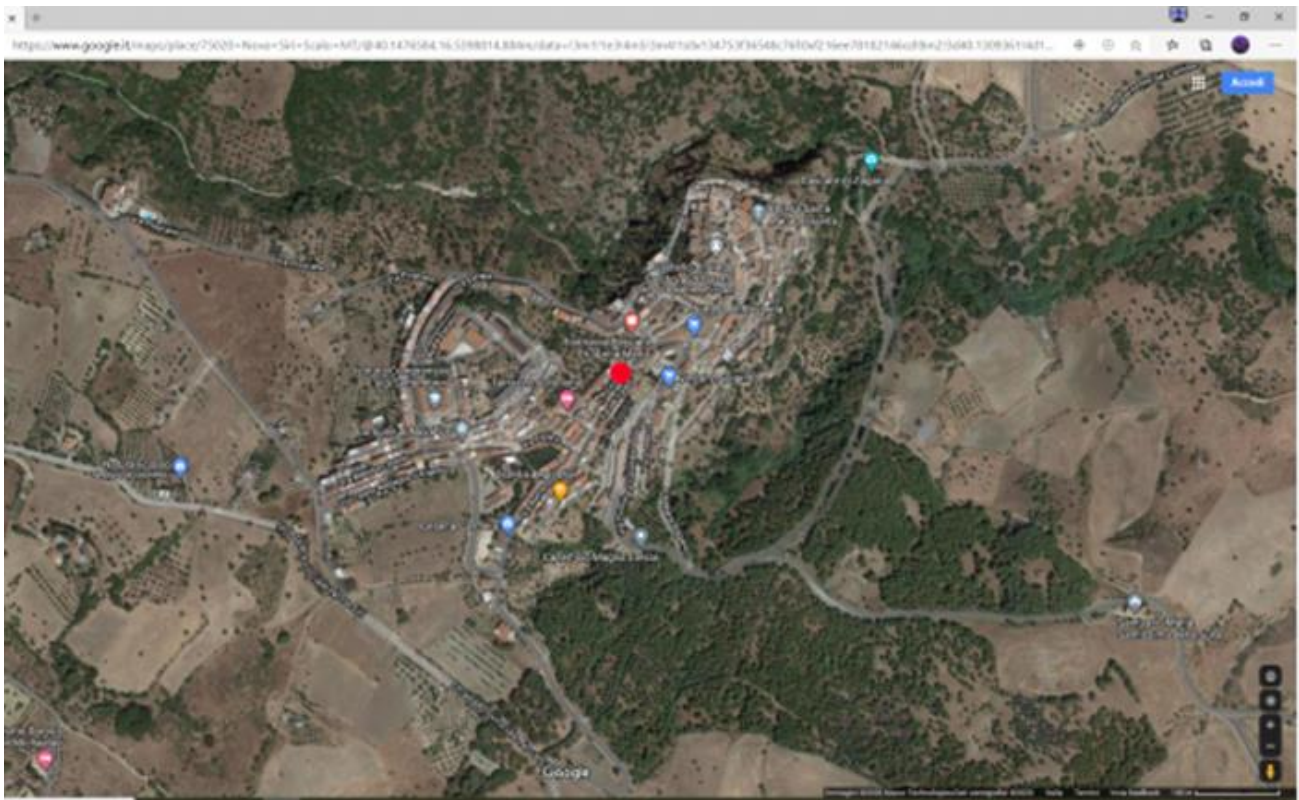
Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Rotondella.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: piazza Plebiscito, palazzo Costa.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linee provinciali a 300 m.



individuazione Lotto su ortofoto **(All. 13)**



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Abitazione di circa 77 mq al piano superiore di una costruzione a due livelli su pendio, sita ad angolo tra via Cirillo e via dei Caduti nel centro storico di Nova Siri. Si compone di un ingresso indipendente su piano rialzato da via Cirillo n.41, 2 camere, 1 wc ed una cucina/soggiorno, con collegamento interno da regolarizzare al sottostante Corpo B (*All. 14*).

1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di Piena proprietà

Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Con atto del 25-09-2013 a rogito di notaio Massimo Plasmati, trascritto il 27-09-2013 ai nn. 7620/6409 RR. II. MT,

2. Quota e tipologia del diritto

3/9 di - Piena proprietà

Stato Civile: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Comproprietari:

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie reale complessiva di circa mq **77,90**

E' posto al piano: rialzato.

L'edificio è stato costruito in periodo ante 1948.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1999.

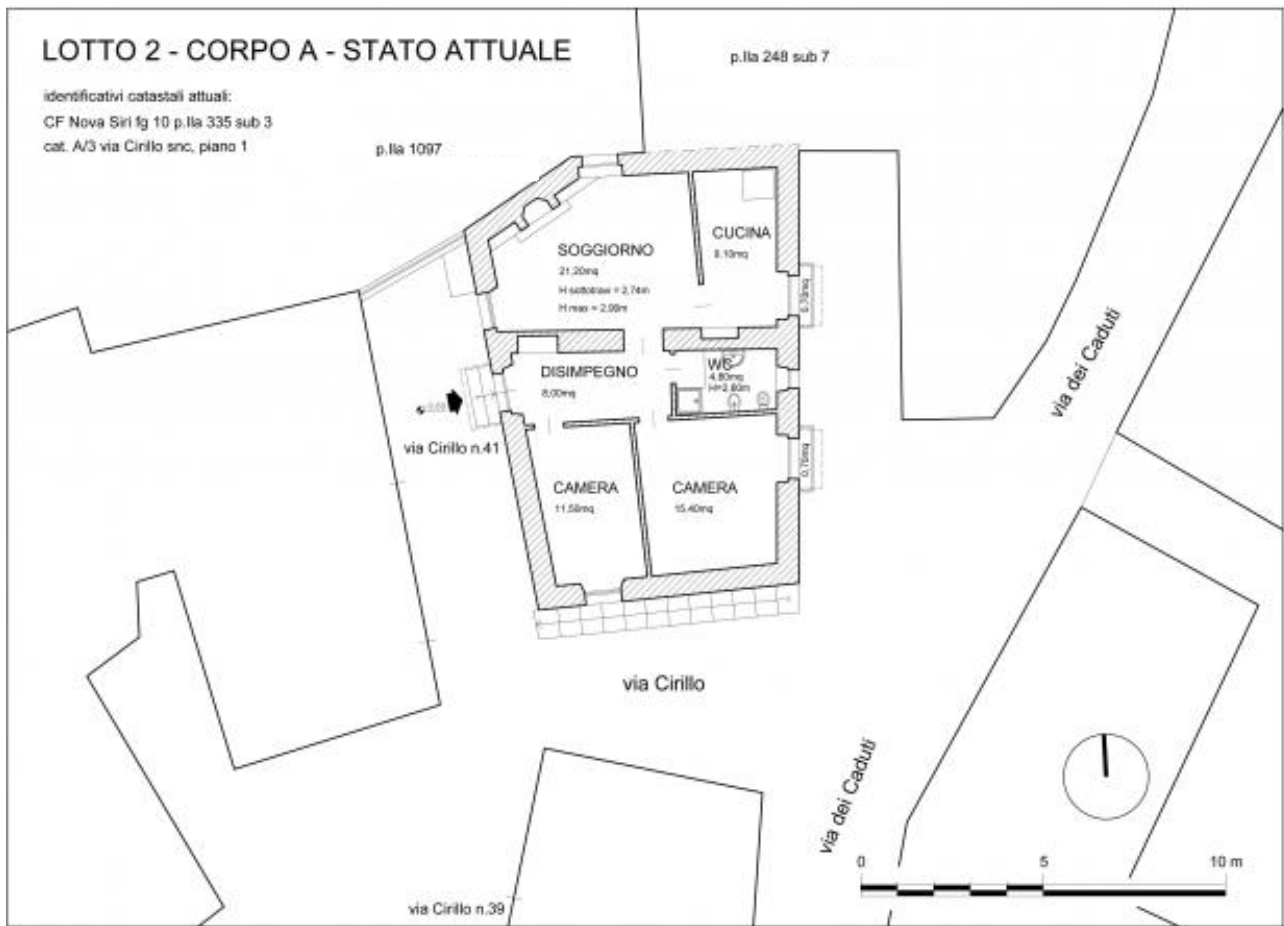
L'unità immobiliare è identificata con il numero 41 di via Cirillo; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni più che sufficienti di manutenzione nelle finiture interne, risalenti per la maggior parte al periodo di ristrutturazione. L'appartamento ha una distribuzione regolare degli ambienti, tutti direttamente aeroilluminati e dispone di 2 piccoli balconi che affacciano sul lato est, a valle. Il sottostante Corpo B, se regolarizzato nello stato di fatto, può essere inglobato quale pertinenza dell'alloggio. La dotazione di servizi ed impianti ha caratteristiche di edilizia economica, sono disponibili gli allacciamenti alle reti pubbliche pur senza utenze attive. Manca la certificazione energetica e non sono state esibite certificazioni per gli impianti. Esternamente il fabbricato si presenta in condizioni quasi sufficienti, senza evidenti problemi strutturali, con alcune superfetazioni che si prevede di rimuovere ai fini della regolarizzazione per la vendita.





pianta stato attuale CORPO A (All. 14)



edificio in via Cirillo angolo via dei Caduti





via Cirillo n.41



zona giorno



camera doppia



Caratteristiche descrittive**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: pietra - condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde - materiale: legno - condizioni: ristrutturato
Fondazioni	tipologia: tradizionale - materiale: muratura - condizioni: sufficienti
Scale	materiale: legno - ubicazione: interna - servoscala: assente - condizioni: buone <i>Note: scala con botola richiudibile in legno che collega la cucina alla sottostante cantina (Corpo B).</i>
Solai	tipologia: laterocemento - condizioni: ristrutturato
Strutture verticali	materiale: muratura - condizioni: sufficienti
Travi	materiale: legno - condizioni: buone Riferito limitatamente a: travi e perlinato a vista a soffitto

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno e vetrocamera protezione: tapparelle - materiale protezione: plastica - condizioni: sufficienti <i>Note: presenza di inferriate di protezione sui prospetti nord ed ovest; presenza di zanzariere da revisionare;</i>
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: sufficienti <i>Note: laccate con maniglie in ottone dorato, cornici in legno colore ciliegio.</i>
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto - condizioni: ristrutturato
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale - rivestimento: intonaco - condizioni: sufficienti <i>Note: degrado tinteggiatura e parziali distacchi di intonaco, in particolare sulla parte bassa del lato sud, per fenomeni di umidità.</i>
Pavim. Interna	materiale: marmette - condizioni: sufficienti <i>Note: marmette originali lucidate; battiscopa in cotto</i>
Pavim. Interna	materiale: cotto - condizioni: buone <i>Note: formato 33x33; battiscopa in cotto</i>
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente -materiale: legno massello -accessori: sopraluce - condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina -materiale: piastrelle di ceramica -condizioni: buone Riferito limitatamente a: soltanto su un lato (h. 180cm)
Rivestimento	ubicazione: bagno -materiale: piastrelle di ceramica -condizioni: buone Riferito limitatamente a: h 220cm
Rivestimento	ubicazione: stanze - materiale: intonaco civile - condizioni: sufficienti <i>Note: finitura bianca rustica</i>
Varie	bagno completo con sanitari in ceramica di serie commerciale, miscelatori in ottone argentato, box doccia in plastica; condizioni: sufficienti



Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea - conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V - condizioni: sufficienti - conformità: da collaudare <i>Note: placche di metallo lucido brunito, numero sufficiente di prese e punti luce; utenza non attiva.</i>
Fognatura	tipologia: mista - recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti
Gas	tipologia: con tubazioni a vista - alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in ferro -condizioni: sufficienti <i>Note: nei costi di normalizzazione dell'immobile è previsto l'allaccio a punto di consegna della rete pubblica del metano posta sul lato di ingresso e demolizione di box abusivo esterno per il contenimento di bombole di gpl.</i>
Idrico	tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale - rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: ristrutturato
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Termico	tipologia: autonomo - alimentazione: legna rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termocamino - condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo - alimentazione: GPL - rete di distribuzione: canali coibentati - diffusori: termosifoni in alluminio - condizioni: da normalizzare <i>Note: nei costi di normalizzazione dell'immobile è previsto l'allaccio a punto di consegna della rete pubblica del metano.</i>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state esibite dichiarazioni o certificazioni.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria alimentata a gpl; radiatori in alluminio.
Stato impianto	è presente termocamino in soggiorno
Potenza nominale	-



Epoca di realizzazione/adequamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono state esibite dichiarazioni o certificazioni. Con la regolarizzazione commerciale dell'immobile è previsto l'allaccio al punto di consegna della rete pubblica del metano.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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: Non sono state dimostrate tabelle millesimali.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO. L'accesso all'alloggio richiede il superamento di 3 gradini rispetto alla quota della strada pubblica.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'edificio di cui al fg.10 p.la 335 è autonomo rispetto ai fabbricati adiacenti. I Corpi A e B del Lotto sono indipendenti rispetto alla parte non eseguita dell'edificio, fg.10 p.la 335 sub 1, le cui parti in comune sono quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.**Indice di prestazione energetica:** Non specificato.**Note Indice di prestazione energetica:** In caso di procedura esecutiva non sorge l'obbligo di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii. Nel caso specifico sarebbe comunque necessario procedere preventivamente alla regolarizzazione edilizia dell'immobile che prevedrebbe anche adeguamento e dichiarazione di rispondenza degli impianti, considerando che non sono state esibite loro certificazioni **(All. 7-8)**.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** area sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice) e già tutelata ai sensi della legge n. 1497/1939 (vincolo cod. 170001, emesso con Decreto dell'11/04/1968).

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B**

Locale di circa 30mq composto da cantina e servizio igienico al piano seminterrato di una costruzione a due livelli, sita nel centro storico di Nova Siri. La cantina ha ingresso indipendente dal piano terra di via dei Caduti n.5, ma ha un collegamento interno da regolarizzare al soprastante Corpo A (*All. 15*).

1. Quota e tipologia del diritto

2/9 **Piena proprietà**

Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Con atto del 25-09-2013 a rogito di notaio Massimo Plasmati, trascritto il 27-09-2013 ai nn. 7620/6409 RR. II. MT,

2. Quota e tipologia del diritto

3/9 - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Stato Civile: Ulteriori informazioni sul debitore:

Comproprietari:

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà;
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà.

Superficie reale complessiva di circa mq **29,50**

E' posto al piano: seminterrato.

L'edificio è stato costruito in periodo ante 1948.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1999.

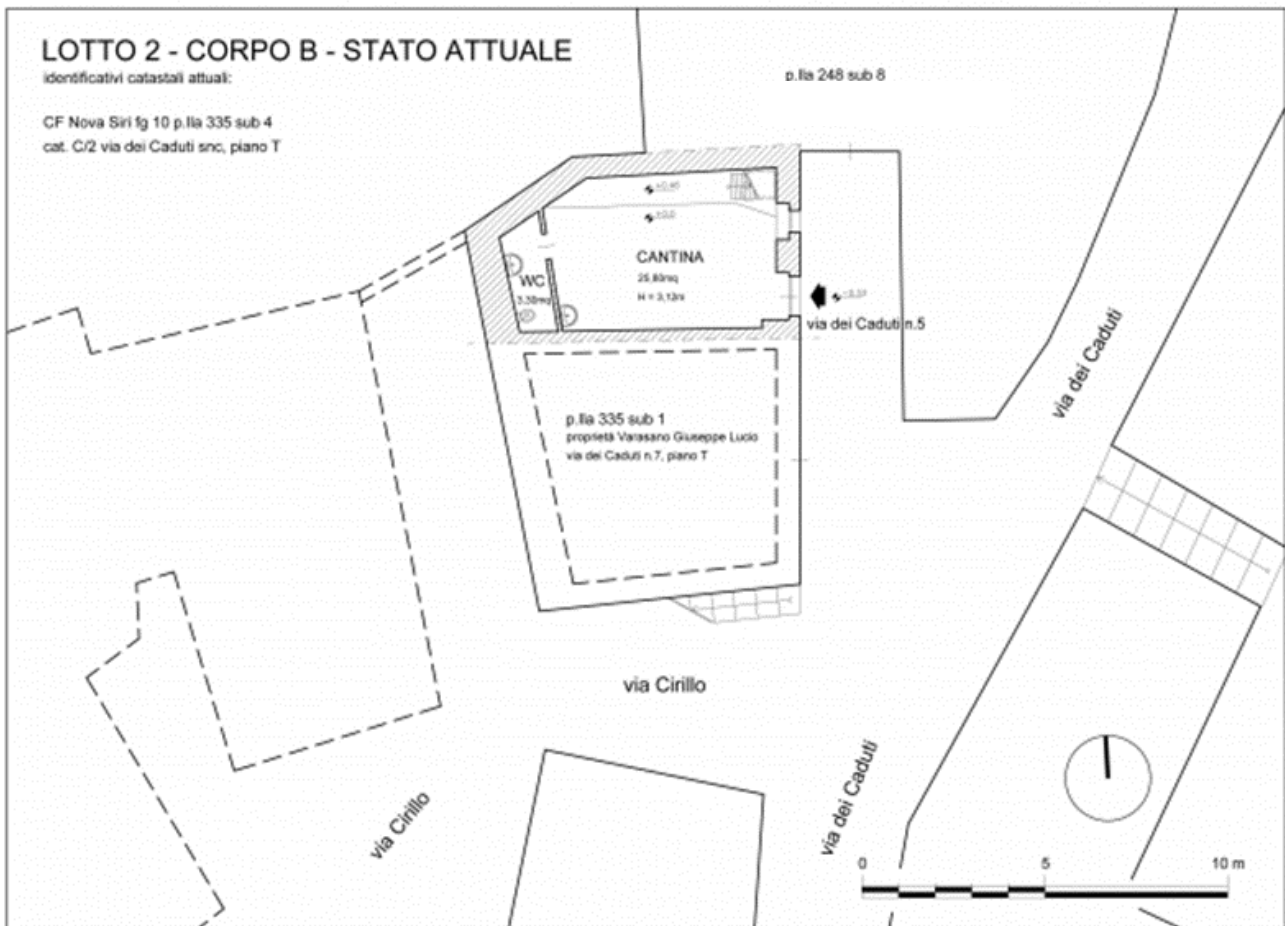
L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di via dei Caduti; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,12.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni sufficienti di manutenzione nelle finiture interne, risalenti per la maggior parte al periodo di ristrutturazione, tranne alcune tracce di umidità di risalita sul lato nord controterra. E' presente una pilozza nel locale principale ed in fondo un servizio igienico con presa d'aria e luce indiretta da una finestra posta in alto nel tramezzo. Nello stato attuale, ci sono dotazioni di impianto elettrico, idrico e di scarico collegate all'alloggio soprastante e, se si mantiene la scala interna rilevata, il locale deve essere regolarizzato quale pertinenza del Corpo A. Le utenze di rete non sono attive e manca la certificazione energetica, per altro non necessaria per la destinazione d'uso dell'immobile inteso come Corpo B indipendente. Esternamente il fabbricato si presenta in condizioni quasi sufficienti, senza evidenti problemi strutturali.





pianta stato attuale CORPO B (All. 15)



via dei Caduti n.5





locale principale



servizio igienico



scala interna di collegamento al Corpo A



Caratteristiche descrittive**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: pietra - condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: tradizionale - materiale: muratura - condizioni: sufficienti
Scale	materiale: legno - ubicazione: interna - servoscala: assente - condizioni: buone <i>Note: scala con botola richiudibile in legno che collega la cantina alla soprastante cucina del Corpo A.</i>
Solai	tipologia: laterocemento - condizioni: ristrutturato
Strutture verticali	materiale: muratura - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno protezione: inferriate - materiale protezione: ferro - condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura tradizionale - rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti <i>Note: degrado tinteggiatura e parziali distacchi di intonaco, in particolare sulla parte bassa, per fenomeni di umidità.</i>
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres - condizioni: sufficienti <i>Note: formato 45x45; con battiscopa in gres.</i>
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno massello condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno - materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: h 175cm
Rivestimento	materiale: intonaco civile - condizioni: sufficienti <i>Note: finitura bianca rustica</i>
Varie	bagno con lavandino, vaso e attacco per lavatrice; nel locale principale c'è anche una pilozza; sanitari e rubinetteria di serie economica; condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia - tensione: 220V condizioni: sufficienti - conformità: da collaudare <i>Note: numero sufficiente di prese e punti luce; utenza non attiva.</i>
Fognatura	tipologia: mista - recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale - rete di distribuzione: tubi in polipropilene - condizioni: ristrutturato



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non sono state esibite dichiarazioni o certificazioni.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Potenza nominale	-

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Millesimi di proprietà: Non sono state dimostrate tabelle millesimali.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO. L'accesso alla cantina richiede il superamento di un alto gradino dalla quota della strada pubblica.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'edificio di cui al fg.10 p.lla 335 è autonomo rispetto ai fabbricati adiacenti. I Corpi A e B del Lotto sono indipendenti rispetto alla parte non eseguita dell'edificio, fg.10 p.lla 335 sub 1, le cui parti in comune sono quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** I fabbricati che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, ecc.) possono evitare di allegare l'APE nei contratti e negli atti che li riguardano. Inoltre, nel caso di procedura esecutiva non sorge l'obbligo di dotare l'immobile dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** area sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004 (dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice) e già tutelata ai sensi della legge n. 1497/1939 (vincolo cod. 170001, emesso con Decreto dell'11/04/1968).

QUESITO N. 3:**PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nova Siri, via Cirillo n.41***Note: casa su piano rialzato in fabbricato semi-indipendente, da regolarizzare.***1. Quota e tipologia del diritto****2/9 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Con atto del 25-09-2013 a rogito di notaio Massimo

Plasmati, trascritto il 27-09-2013 ai nn. 7620/6409 RR. II. MT,

2. Quota e tipologia del diritto**3/9 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

Stato Civile: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: proprietà per 3/9;

proprietà per 2/9;

proprietà per 2/9;

proprietà per 2/9;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, foglio 10, particella 335, subalterno 3,

indirizzo via Cirillo, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani,

superficie Totale: 76mq; Totale escluse aree scoperte: 75mq, rendita € 237,57.

Derivante da: frazionamento per trasferimento dei diritti del 03/17/2001 di immobile soppresso, precedentemente censito in via Cirillo n.86 piano 1, fg. 10 p.la 335 sub 2, categoria A/2 cl.1, consistenza 5 vani, a sua volta così derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, partita n. 153 (**All. 31, 36**).Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali e dagli atti di proprietà non emergono precisazioni su parti comuni con altri immobili, tranne quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc con le unità appartenenti allo stesso elenco fabbricati (sub 1 e sub 4); dalle risultanze catastali e dal sopralluogo emerge che la costruzione della p.la 335 è stata costruita in aderenza e senza comunione di struttura con la confinante p.la 248 ed i confinanti spazi esterni scoperti sono pubblici (**All. 16**).Confini: L'unità immobiliare confina a sud e ad ovest con via Cirillo, da cui ha accesso diretto per il civico 41 (*), confina ad est con via dei Caduti, a nord con fabbricato p.la 248 sub 7 di proprietà e terreno p.la 1097 di proprietà è sovrapposta a p.la 335 sub 1 di proprietà p.la 335 sub 4 (Corpo B).*Note: (*) indagini svolte in sopralluogo e negli atti storici permettono di individuare l'ingresso all'abitazione da via Cirillo n. 41.***Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si**

Identificativo corpo: B.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nova Siri, via dei Caduti n. 5***Note: cantina al piano seminterrato, da regolarizzare.***1. Quota e tipologia del diritto****2/9 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

Stato Civile: - Regime Patrimoniale: s

Ulteriori informazioni sul debitore:

Con atto del 25-09-2013 a rogito di notaio Massimo

Plasmati, trascritto il 27-09-2013 ai nn. 7620/6409 RR. II. MT,

2. Quota e tipologia del diritto**3/9 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Residenza alla data del pignoramento:

Stato Civile: - Ulteriori informazioni sul debitore:

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: proprietà per 3/9;

proprietà per 2/9;

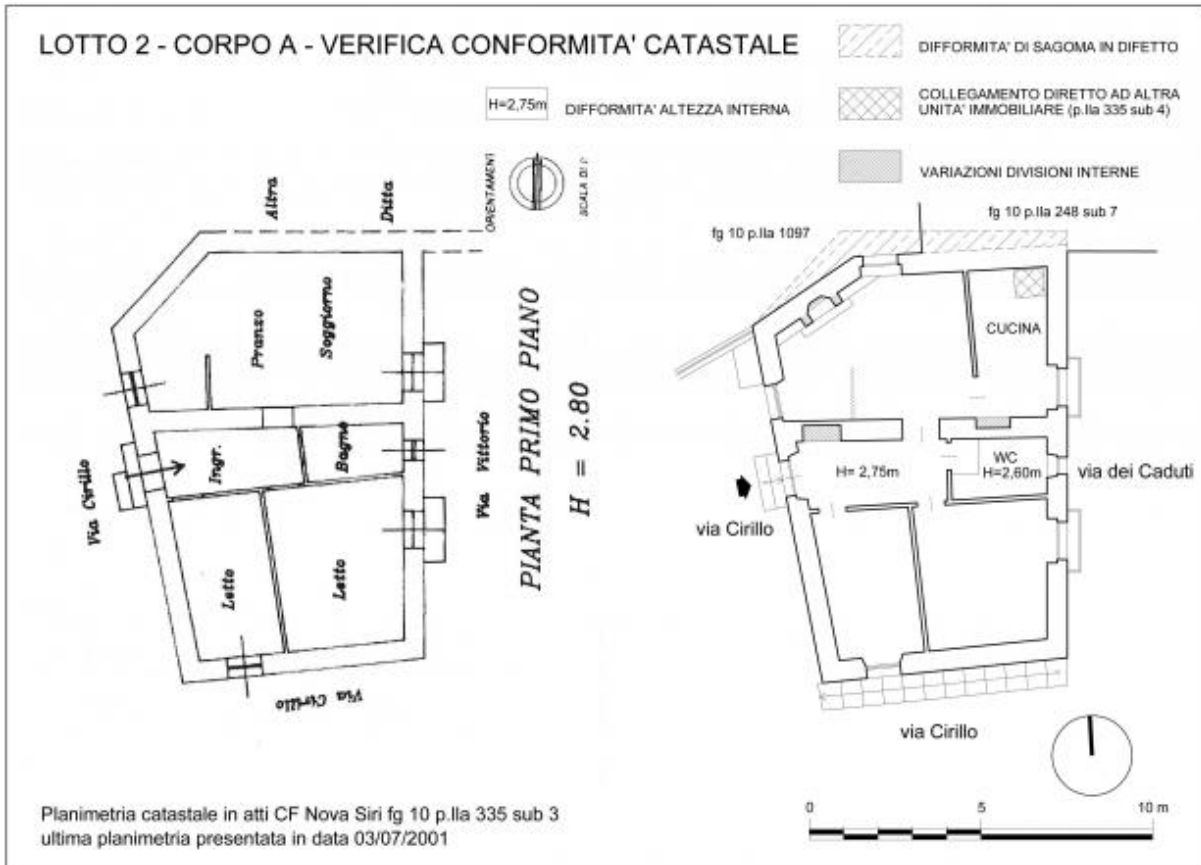
proprietà per 2/9;

proprietà per 2/9;

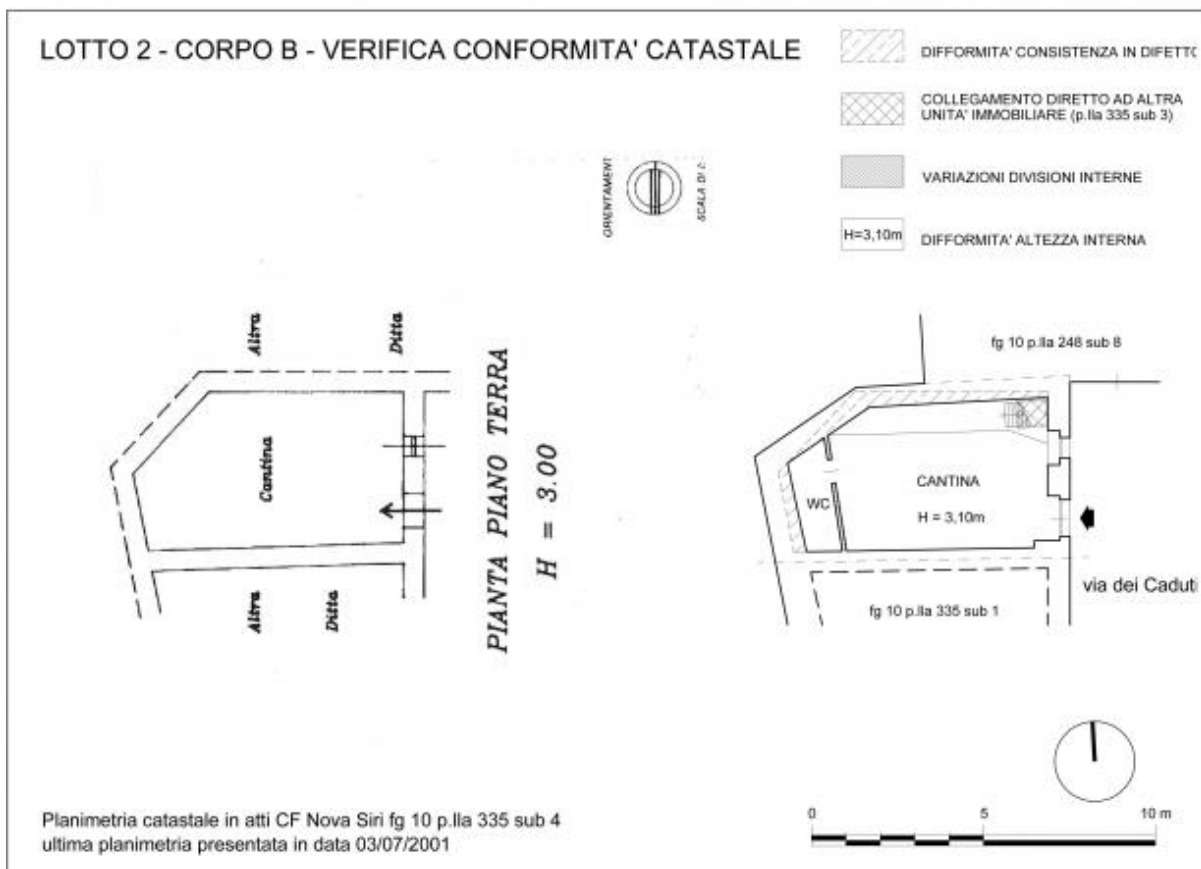
Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, foglio 10, particella 335, subalterno 4,

indirizzo via dei Caduti, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 33 mq, superficie Totale: 33mq, rendita € 71,58.

Derivante da: frazionamento per trasferimento dei diritti del 03/17/2001 di immobile soppresso, precedentemente censito in via Cirillo n.86 piano 1, fg. 10 p.la 335 sub 2, categoria A/2 cl.1, consistenza 5 vani, a sua volta così derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, partita n. 153 (**All. 33, 36**).Millesimi di proprietà di parti comuni: non sono state dimostrate tabelle millesimali e dagli atti di proprietà non emergono precisazioni su parti comuni con altri immobili, tranne quelle definibili tali ai sensi di art. 1117 cc con le unità appartenenti allo stesso elenco fabbricati (sub 1 e sub 3); dalle risultanze catastali e dal sopralluogo emerge che la costruzione della p.la 335 è stata costruita in aderenza e senza comunione di struttura con la confinante p.la 248 ed i confinanti spazi esterni scoperti sono pubblici (**All. 17**).Confini: L'unità immobiliare è seminterrata con accesso diretto ad est al piano terra di via dei Caduti n. 5 (*), confina a nord con fabbricato p.la 248 sub 8 di proprietà e terreno p.la 1097 di proprietà confina a sud con locale di proprietà è sottoposta a p.la 335 sub 3 (Corpo A).*Note: (*) le indagini svolte in sopralluogo e sulle visure catastali ai confini permettono di individuare l'ingresso della cantina da via dei Caduti n. 5.***Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: si**



verifica conformità catastale CORPO A (All. 16)



verifica conformità catastale CORPO A (All. 17)



Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Anche in caso di chiusura del collegamento interno tra Corpo A e Corpo B sarebbe stato necessario presentare un aggiornamento catastale, per sostituzione della planimetria che presenta difformità di sagoma influenti sulla consistenza e sulla rendita dell'immobile. L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale conforme allo stato regolarizzato, da presentare attraverso procedura DOCFA **(All. 20)**.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Gli interventi effettuati in difformità dai titoli edilizi del 1997/98 risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento attuale, pertanto si ritiene che l'accertamento di conformità da presentare sia accettabile (anticipato come si crede dalla compatibilità paesaggistica).

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica.

L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del fabbricato.

CORPO: B

Dati catastali: proprietà per 3/9;
proprietà per 2/9;
proprietà per 2/9;

Catasto Fabbricati Comune di Nova Siri, foglio 10, particella 335, subalterno 4,
indirizzo via dei Caduti, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 33 mq,
superficie Totale: 33mq, rendita € 71,58.

Quota e tipologia del diritto:

2/9 Piena proprietà
3/9 - Piena proprietà

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

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Anche in caso di chiusura del collegamento interno tra Corpo A e Corpo B sarebbe stato necessario presentare un aggiornamento catastale, per sostituzione della planimetria che presenta difformità di sagoma influenti sulla consistenza e sulla rendita dell'immobile. L'Esperto ha elaborato un fac simile del documento finale di variazione catastale conforme allo stato regolarizzato, da presentare attraverso procedura DOCFA **(All. 20)**.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Gli interventi effettuati in difformità dai titoli edilizi del 1997/98 risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento attuale, pertanto si ritiene che l'accertamento di conformità da presentare sia accettabile.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica.

Dovendo procedere alla fusione della cantina all'alloggio di cui è pertinenza (Corpo A), l'autorizzazione



paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del costituendo fabbricato. Le spese tecniche relative all'accertamento paesaggistico ed alla pratica edilizia di sanatoria si considerano all'interno di un unico incarico e sono contabilizzate nella sezione relativa al Corpo A **(All. 24)**.

QUESITO n. 5:

PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

Titolare/Proprietario: per la nuda proprietà di
1/1; per l'usufrutto di 1/1; **proprietario/i**
ante ventennio al 28/08/1960.

In forza di titoli anteriori al ventennio - a rogito di notaio Nicola Ricciardulli di Rotondella, in data 31/08/1948; registrato a Rotondella, in data 16/09/1948, al n. 96; trascritto a Potenza, in data 30/09/1948, ai nn. -/247343.

Titolare/Proprietario: per la proprietà di 1/1;
proprietario ante ventennio al 12/09/2002 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Nicola Ricciardulli di Rotondella, in data 28/08/1960, ai nn. 9611/7710; registrato a Rotondella, in data 06/09/1960, ai nn. 68/Vol. 16; trascritto a Potenza, in data 21/09/1960, ai nn. 16356/217652.

Note: vendita della "piena proprietà della casa in Nova Siri costituita da un piccolo vano ad uso ripostiglio con ingresso da via Vittorio, al piano terreno, e da tre vani al primo piano con accessori (ingresso, cucina e gabinetto), con ingresso da via Cirillo, il tutto a confine con beni di casa degli eredi di e con strade pubbliche, in catasto al foglio di mappa 10 particella 335 in parte" (All. 50). L'immobile si trasferisce con tutti gli accessori e pertinenze, diritti e ragioni, con le garanzie di legge.

Titolare/Proprietario: per la
proprietà di 3/9; per la proprietà di 2/9;
per la proprietà di 2/9; **dal 12/09/2002 ad oggi (attuali proprietari).**

In forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Note: successione legittima senza lascito testamentario.

Note: come osservato nella certificazione in atti del Notaio Marco Ruggeri, "tale trascrizione potrebbe essere eseguita sulla scorta di atto di mutuo in data 14 luglio 2014 nn. 2384/1527 di Rep./Racc. del Notaio Massimo Plasmati di Tursi", registrato a Pisticci in data 03/10/2002, ai nn. 186/vol. 5; trascritto a Matera, in data 29/01/2003, ai nn. 790/671.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B.



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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 205/97

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di straordinaria manutenzione al fabbricato sito in Via Vittorio angolo Via Cirillo.

Presentazione in data 21/11/1997 al n. di prot. 13119

Rilascio in data 26/11/1997 al n. di prot. 162 (**All. 47**).

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: Opere di ripristino della copertura dell'abitazione, senza aumento di volumetria e variazione di prospetto (**All. 48**); Comunicazione di inizio lavori del 23-01-1998 (**All. 49**).

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Numero pratica: 215/97

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di ristrutturazione e consolidamento al fabbricato sito in Via Vittorio angolo Via Cirillo.

Presentazione in data 15/12/1997 al n. di prot. 14358

Rilascio in data 02/02/1998 al n. di prot. 12 (**All. 42**).

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: sostituzione degli orizzontamenti lignei con strutture in c.a. e laterizio, senza variazioni di prospetto; variazione della distribuzione degli spazi interni (**All. 43-45**); segnalazione di ultimazione lavori del 24-02-1999 (**All. 46**).

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] e Deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ampliamento dell'immobile per fusione di Corpo A e Corpo B, modifiche interne anche strutturali e variazione di prospetti in difformità da titolo edilizio (**All. 18-19**).

Regolarizzabili mediante: art. 37 co.1 Dpr 380/2001 e ss. mm. e ii.

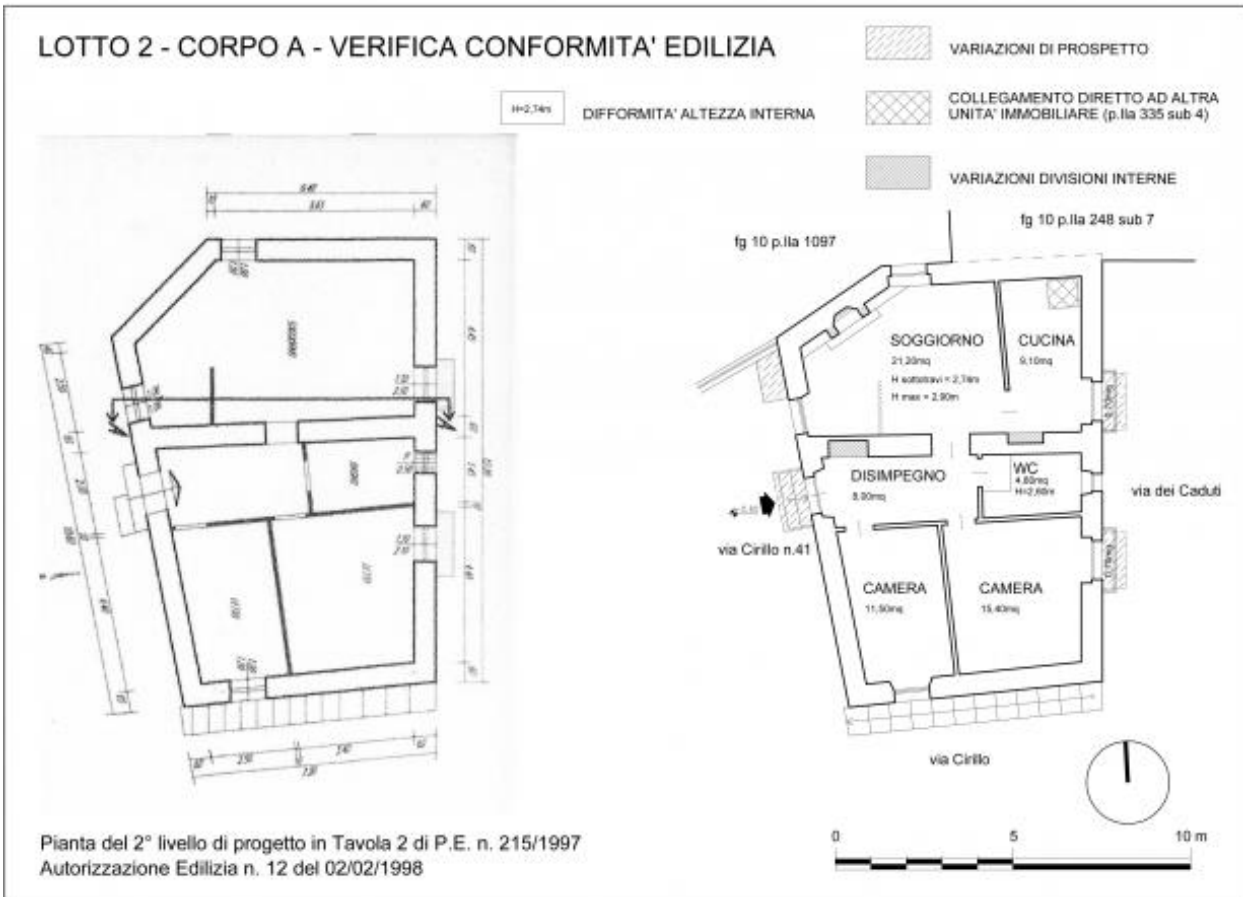
Descrizione delle opere da sanare: ristrutturazione edilizia con fusione di immobili senza variazione dei parametri urbanistici e destinazione d'uso, ripristino della compatibilità paesaggistica.

Oneri di regolarizzazione:

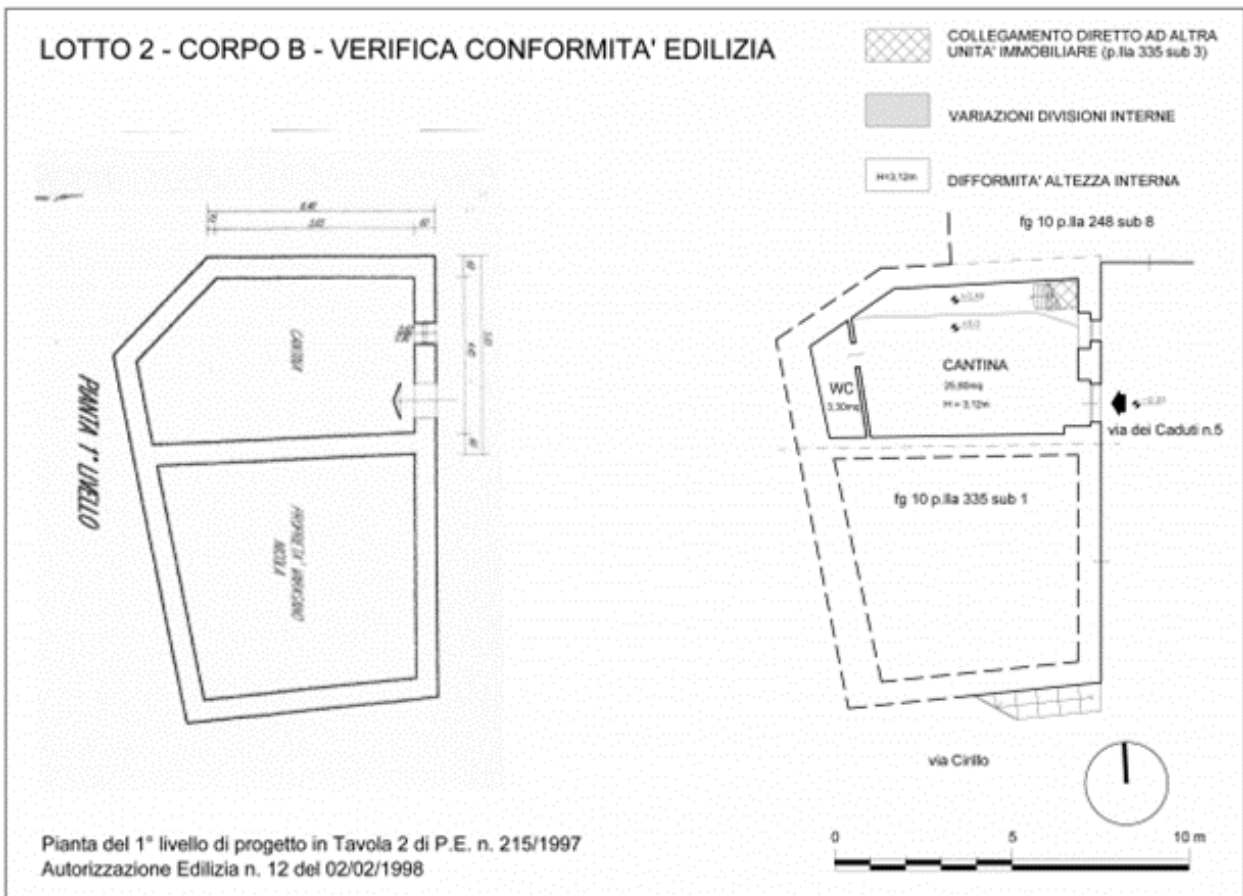
- 1) Costo pratica di sanatoria (diritti segreteria + 2 marche da bollo): € 202,00
- 2) Sanzione ai sensi dell'art.37 co.4 Dpr 380/2001 e ss. mm. e ii. (stima): € 516,00
- 3) SCAGI (diritti segreteria+ 2 marche da bollo): € 112,00
- 4) Spese tecniche professionali (pratica edilizia, dL, dichiarazioni di rispondenza/conformità impianti, Certificazione di Idoneità Statica, APE, SCAGI): € 2.500,00

Oneri Totali: € 3.330,00





verifica conformità edilizia CORPO A (All. 18)



verifica conformità edilizia CORPO B (All. 19)



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Gli interventi effettuati in difformità dai titoli edilizi del 1997/98 risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento attuale, pertanto si ritiene che l'accertamento di conformità da presentare sia accettabile; Si ritiene non ci siano motivi contrari ad un positivo accertamento preliminare della compatibilità paesaggistica.

*Note generali sulla conformità: Le irregolarità paesaggistiche, edilizie e catastali, le strategie per la loro regolarizzazione e la stima dei costi e delle spese sono analizzate nell'**Allegato 24**.*

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Conformità urbanistica:*Strumenti urbanistici*

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Delibera del C.C. n.59 del 17-10-2007
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	art. 8 NTA: tessuto di antica formazione in aree funzionali R2. Regime d'intervento della Conservazione A. Regime d'Uso Insediativo-Residenziale e relativi servizi. In tali aree si attua il recupero e la ristrutturazione edilizia e resta in vigore il vigente Piano Particolareggiato per il Recupero del Centro Storico, che attribuisce loro un ruolo di intorno paesaggistico e di habitat delle adiacenti aree R1. Con riguardo alle definizioni dei soli interventi consentiti, esse devono ritenersi integrate con la descrizione contenuta all'art.3 del d.P.R. n.380/2001.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	variazione di prospetto e modifiche interne in assenza di autorizzazione paesaggistica e in difformità da autorizzazione edilizia
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	preliminare accertamento della compatibilità paesaggistica e regolarizzazione urbanistica del fabbricato (All. 24).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Regime d'intervento della Conservazione A: interessa i tessuti urbani di rilevanza storica per i quali si attua la conservazione assoluta degli edifici e della trama urbana, anche mediante attività di recupero e di restauro, o per i quali sono consentiti modesti completamenti volumetrici dalle NTA (art. 5 NTA).



Note generali sulla conformità: L'intero territorio comunale è assoggettato a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 134 del D.Lgs. 42/2004 ed è sottoposto a tutte le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed alle norme del sovraordinato Piano territoriale Paesistico del Metapontino (PTPM) approvato con L.R. n. 3/1990.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni di prospetto e occupazione di suolo pubblico non autorizzati, realizzati in presenza del vincolo paesaggistico pubblicato su GU n° 121 del 13/05/1968 (All. 18).

Regolarizzabili mediante: art.167 co.4 D.Lgs n.42/2004.

Descrizione delle opere da sanare: ripristino dei prospetti con demolizione di piccolo volume tecnico e rimozione delle pensiline abusive (All. 24).

Oneri di regolarizzazione:

- 5) Rimessione in pristino dei prospetti e adeguamento impianto gas: € 660,00
- 6) Costi non compresi in precedenza per adeguamenti, sicurezza, collaudi degli impianti, maggiorazione per piccoli interventi in centri storici, somme a disposizione, imprevisti: € 340,00
- 7) Istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica art.167 del D.Lgs n.42/2004 e ss. mm. e ii.: € 200,00
- 8) Redazione di relazione paesaggistica ai fini dell'ottenimento di autorizzazione per art.146 del D.Lgs n.42/2004 e ss. mm. e ii. : € 500,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.700,00

Note: si ritiene che, a seguito dei descritti interventi edilizi di ripristino, sia possibile presentare domanda al Comune di Nova Siri, autorità preposta alla gestione del vincolo, affinché accerti la compatibilità paesaggistica degli interventi abusivi sui due Corpi A-B, sentito il parere vincolante della Soprintendenza. Si ritiene che attraverso il ripristino volontario per art.181 comma 1 quinquies del D.Lgs n.42/2004 il danno paesaggistico sia estinto e se residuo comunque possa ritenersi trascurabile. Le spese tecniche relative all'accertamento paesaggistico ed alla pratica edilizia di sanatoria si considerano all'interno di un unico incarico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Note: L'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del fabbricato.

Dati precedenti relativi al Corpo: A

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne non autorizzate, realizzati in presenza del vincolo paesaggistico pubblicato su GU n° 121 del 13/05/1968 (All. 19).

Regolarizzabili mediante: art.167 co.4 D.Lgs n.42/2004

Descrizione delle opere da sanare: fusione di immobili

Note: le modifiche interne non autorizzate al Corpo B non producono modifiche esterne e sono compatibili all'accertamento paesaggistico.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Note: Dovendo procedere alla fusione della cantina all'alloggio di cui è pertinenza (Corpo A), l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai sensi di art.146 co.4 D.Lgs n.42/2004 è condizione necessaria per l'ottenimento della sanatoria urbanistica del costituendo fabbricato. Le spese tecniche relative all'accertamento paesaggistico ed alla pratica edilizia di sanatoria si considerano all'interno di un unico incarico e sono contabilizzate nella sezione relativa al Corpo A (All. 24).

Dati precedenti relativi ai Corpo: B



QUESITO N. 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nova Siri, via Cirillo n.41

Libero

Note: L'immobile è stato residenza della famiglia del debitore fino al
I sopralluoghi hanno dimostrato che l'immobile è disabitato da tempo, sebbene risulti
formalmente dal suo stato di famiglia come residenza del comproprietario non esecutato
(All. 55).

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nova Siri, via dei Caduti n. 5

Libero

Note: Il Corpo A collegato alla cantina è stato residenza della famiglia del debitore
fino al . I sopralluoghi hanno dimostrato come anche questo immobile sia
inutilizzato da tempo (All. 3 e 7).

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____ contro
Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 3.000; Iscritto/trascritto a 10-11-2017 ai nn. 9437/1122

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di _____
contro _____ Derivante da: decreto
ingiuntivo; Importo ipoteca: € 18.321 ; Iscritto/trascritto a Matera in data 13/04/2018
ai nn. 3587/597;



Note: ipoteca gravante anche su immobili non oggetto di successivo pignoramento (da decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Milano rep. n.11119 del 05-05-2017).

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di
contro Derivante da: atto di
pignoramento immobiliare; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Matera in data
11/07/2019 ai nn. 1003 iscritto/trascritto a Matera in data 01/08/2019 ai nn.
6975/5299; Il pignoramento è esteso alle pertinenze e agli accessori degli immobili
indicati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9:

VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nova Siri, via Cirillo n.41

Le ispezioni ipotecarie ed ipocatastali dimostrano che il bene non ricade su suolo demaniale.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nova Siri, via dei Caduti n. 5

Le ispezioni ipotecarie ed ipocatastali dimostrano che il bene non ricade su suolo demaniale.

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

Dalle indagini svolte non risultano pesi ed oneri sull'immobile; dalla certificazione notarile in atti non risulta che il debitore con la coniuge per atto del Notaio Massimo Plasmati del 25-09-2013 abbia ad oggetto gli immobili staggiti (trascrizione del 27-09-2013 ai nn. 7620/6409 RR.II. MT).

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B



QUESITO N. 11:**FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nova Siri, via Cirillo n.41

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state dichiarate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sono state dichiarate.

Identificativo corpo: B

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Nova Siri, via dei Caduti n.5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non sono state dichiarate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non sono state dichiarate.

Note: Non è stata dichiarata la costituzione formale di un condominio, tuttavia è acclarata l'accessorietà del Corpo B rispetto al Corpo A e la loro gestione è unitaria.

Avvertenze ulteriori: non sono state dichiarate altre cause in corso.

QUESITO N. 12:**PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI****Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo economico [A3]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, alla superficie interna lorda ed a criteri e coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, nello stato regolarizzato, partendo dall'attribuzione degli indici mercantili utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali (**All. 12**).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e a servizio diretto	sup lorda di pavimento	76,50	1,00	76,50
balconi	sup lorda di pavimento	1,40	0,25	0,35
		77,90		76,85

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: 2- 2020

Zona: Nova Siri/zona D1/Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 420

Valore di mercato max (€/mq): 620

Identificativo corpo: B - Magazzini e locali di deposito [C2]**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750, alla superficie interna lorda ed a criteri e coefficienti desunti considerando una serie di variabili determinate dalle caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, nello stato regolarizzato, partendo dall'attribuzione degli indici mercantili utilizzati nel mercato immobiliare della zona, come ricavati da dati di agenzie locali. Il rapporto mercantile del locale è stato ridotto per ponderazione dell'accessorietà che tale tipologia di spazio può avere nei confronti della destinazione d'uso principale dei fabbricati in vendita del Lotto, individuata nella destinazione residenziale (All. 23).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e a servizio diretto	sup lorda di pavimento	29,50	0,50	14,75
		29,50		14,75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2- 2020

Zona: Nova Siri/zona D1/Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 280

Valore di mercato max (€/mq): 320



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di stima:

La valutazione del prezzo di mercato è stata effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo si basa sulla comparazione tra caratteristiche tecnico-economiche e dati immobiliari rilevati con aggiustamenti dovuti ai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari confrontate (*All. 27* - Market Comparison Approach); il secondo di basa sulla stima del più probabile valore di mercato attraverso il metodo comparativo (*All. 26* - stima sintetica). I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi seguita. Si è ritenuto di escludere una stima reddituale per la mancanza di dati certi circa la redditività degli immobili e perché è un metodo meno attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate.

Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Comune di Nova Siri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare locale

O.M.I. della provincia di Matera - 2° semestre 2020;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori di mercato zona periferica D1 per fabbricati a destinazione d'uso residenziale;

Abitazioni civili in stato conservativo usato normale €520,00/mq;

Valori di mercato zona periferica B1 per fabbricati a destinazione d'uso residenziale;

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo usato normale €535,00/mq.

Altre fonti di informazione: archivio notarile di Matera

siti internet specializzati

analisi offerte pubblicizzate

volumi di vendita.

Valutazione corpi:**Corpo A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa (*All. 26*) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo; Market Comparison Approach (*All. 27*) del lotto unico e valore ridotto ai mq commerciali del corpo*. L'utilizzo dei due metodi scelti ha restituito valori vicini, con un discostamento del 10%, ragion per cui si decide di assumere come valore stimato dell'immobile quello più accurato e derivante dal Market Comparison Approach (MCA), un metodo di valutazione che segue gli standards internazionali di valutazione immobiliare (IVS).

Nota (): il valore è stato ottenuto dalla riduzione del valore di mercato del lotto unico secondo la percentuale di consistenza del corpo A: 76,85mq/91,60mq superficie commerciale.*

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e a servizio diretto	76,50	€ 520,00	€ 39.780,00
balconi	0,35	€ 520,00	€ 182,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 0%)			€ 39.962,00
Market Comparison Approach (peso 100%)			€ 44.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo intero</u>			<u>€ 44.500,00</u>
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			<u>€ 24.722,22</u>



Corpo B. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa (All. 26);

Market Comparison Approach (All. 27).

L'utilizzo dei due metodi scelti ha restituito valori vicini, con un discostamento del 10%, ragion per cui si decide di assumere come valore stimato dell'immobile quello più accurato e derivante dal Market Comparison Approach (MCA), un metodo di valutazione che segue gli standards internazionali di valutazione immobiliare (IVS).

Nota (*): il valore è stato ottenuto dalla riduzione del valore di mercato del lotto unico secondo la percentuale di consistenza del corpo B: 14,75mq/91,60mq superficie commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
vani principali e a servizio diretto	14,75	€ 520,00	€ 7.670,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo (peso 0%)			€ 7.670,00
Market Comparison Approach (peso 100%)			€ 8.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
<u>Valore complessivo intero</u>			<u>€ 8.500,00</u>
<u>Valore complessivo diritto e quota</u>			<u>€ 4.722,22</u>

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	76,85	€ 44.500,00	€ 24.722,22
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	14,75	€ 8.500,00	€ 4.722,22
LOTTO 2	Totale	174,17	€ 79.000,00	€ 26.333,33

Valore ponderale complessivo (calcolato in quota e diritto): € 26.333,33

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 7.950,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.530,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 1.764,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore complessivo del lotto intero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 37.756,00

Valore pro quota (5/9) del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.975,00

Prezzo di vendita del lotto intero nello stato di "libero" approssimato a €1.000: € 38.000,00

Prezzo pro quota (5/9) di vendita del lotto, approssimato a €1.000: € 21.000,00



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

Giudizio di comoda divisibilità: i due corpi in vendita sono internamente collegati e sebbene tale collegamento sia da legittimare è evidente la pertinenzialità funzionale del deposito (corpo B) rispetto all'abitazione (corpo A). Tuttavia il corpo B ha accesso indipendente sulla strada principale ed è pure dotato di servizio igienico proprio (da regolarizzare), pertanto potrebbe essere venduto separatamente anche variandone la destinazione in commerciale. Si conclude che il lotto è comodamente divisibile a meno dei necessari interventi di adeguamento (separazione funzionale degli impianti e chiusura del passaggio interno) e regolarizzazione. Considerando i volumi di vendita e l'abbondanza di offerte, si propone un unico lotto residenziale di vendita.

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

Le certificazioni anagrafiche e di stato civile estratte dagli Uffici demografici sono agli **Allegati 53, 54, 55**.



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA

1. Comunicazione del 28/07/2020 di inizio operazioni peritali con ricevuta di ritorno dei debitori e comproprietari di raccomandata a.r. e consegna pec al creditore procedente ed al Custode; raccomandata indirizzata al comproprietario , da questi non ritirata e ritornata per compiuta giacenza;
2. Pec dell'Esperto in risposta a nota Pec del 07/08/2020 proveniente dall'avv. per conto della debitrice eseguita e relative ricevute di consegna;
3. **Processo verbale delle operazioni peritali di apertura del 24/08/2020 – Sopralluogo n.1;**
4. **Processo verbale delle operazioni peritali del 25/08/2020 – Sopralluogo n.2;**
5. Pec del 26/08/2020 al Custode giudiziario, avv. Massimiliano Miglio, con ricevuta di consegna;
6. Comunicazione pec dell'08/02/2021 di proseguimento delle operazioni peritali in sopralluogo, con ricevute di consegna;
7. **Processo verbale delle operazioni peritali del 16/02/2021 – Sopralluogo n.3;**
8. Pec del 26/08/2020 al debitore ed al Custode con ricevute di consegna;
9. **Documentazione fotografica – Lotto 1;**
10. **Documentazione fotografica – Lotto 2;**
11. **Localizzazione del Lotto 1 (scheda dell'Esperto);**
12. **Localizzazione del Lotto 2 (scheda dell'Esperto);**
13. **Lotto 1 - sovrapposizione mappa catastale/ortofoto (scheda dell'Esperto);**
14. **Lotto 2 - Corpo A – pianta stato attuale rilevato (scheda dell'Esperto);**
15. **Lotto 2 - Corpo B – pianta stato attuale rilevato (scheda dell'Esperto);**
16. **Lotto 2 - Corpo A – verifica conformità catastale (scheda dell'Esperto);**
17. **Lotto 2 - Corpo B – verifica conformità catastale (scheda dell'Esperto);**
18. **Lotto 2 - Corpo A – verifica conformità edilizia (scheda dell'Esperto);**
19. **Lotto 2 - Corpo B – verifica conformità edilizia (scheda dell'Esperto);**
20. **Lotto 2 - Fac simile compilato dall'Esperto di documento Docfa di variazione catastale in soppressione di CF Nova Siri fg. 10, p.lla 335 subb. 3-4 e costituzione di p.lla 335 sub. 5* da presentarsi a seguito di sanatoria urbanistica;**
21. **Lotto 2 - Fac simile compilato dall'Esperto planimetria catastale di CF Nova Siri fg. 10, p.lla 335 sub. 5*, da presentarsi a seguito di sanatoria urbanistica;**
22. **Descrizione tabellare del Lotto 1 di vendita (scheda dell'Esperto);**
23. **Descrizione tabellare del Lotto 2 di vendita (scheda dell'Esperto);**
24. **Stima dei costi e delle spese necessarie alla regolarizzazione paesaggistica, urbanistica e catastale del Lotto 2 (scheda dell'Esperto);**
25. **Stima sintetico comparativa a costo di trasformazione del Lotto 1 (valutazione dell'Esperto);**
26. **Stima sintetico comparativa del Lotto 2 (valutazione dell'Esperto);**
27. **Stima Market Comparison Approach del Lotto 2 (valutazione dell'Esperto);**
28. visura storica per immobile al CT di Nova Siri fg. 46 p.lla 753;
29. estratto di mappa relativo al CT di Nova Siri fg. 46 p.lla 753;
30. visura partite di Catasto di Nova Siri n. 5018, n. 1929, n. 1763, n. 1411, n. 476;
31. visura storica per immobile al CF di Nova Siri fg. 10 p.lla 335 sub. 3;
32. ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al CF di Nova Siri fg. 10 p.lla 335 sub. 3;
33. visura storica per immobile al CF di Nova Siri fg. 10 p.lla 335 sub. 4;
34. ultima planimetria catastale in atti relativa all'immobile al CF di Nova Siri fg. 10 p.lla 335 sub. 4;
35. estratto di mappa relativo al CF di Nova Siri fg. 10 p.lla 335;
36. visura partita di Catasto urbano di Nova Siri n. 153;
37. elenco immobili al CF di Nova Siri fg. 10 p.lla 335;



38. visura storica per immobile al CT di Nova Siri fg. 10 p.lla 335;
39. Accesso agli atti presso i Servizi Tecnici – Ufficio Tecnico del Comune di Nova Siri, richieste per pec del 10/06/2020 e 27/07/2020;
40. **Certificazione di destinazione urbanistica del terreno al CT di Nova Siri fg 46 p.lla 753 rilasciata il 31/07/2020 al n.16/2020;**
41. Stralcio della Tav. 1.1 del Regolamento Urbanistico di Nova Siri – Area RAC;
42. *Pratica edilizia n. 215/1997* – copia di Autorizzazione Edilizia n. 12 del 02/02/1998 relativa a “Ristrutturazione e consolidamento al fabbricato sito in Via Vittorio angolo Via Cirillo” a Nova Siri;
43. *Pratica edilizia n. 215/1997* – copia di tav.1, relazione tecnica;
44. *Pratica edilizia n. 215/1997* – copia di tav. 2, piante-sezione-prospetti (stato di fatto e di progetto);
45. *Pratica edilizia n. 215/1997* – copia di richiesta di autorizzazione edilizia prot. n.14358 del 15/12/1997;
46. *Pratica edilizia n. 215/1997* – copia di segnalazione di ultimazione lavori del 24/02/1999;
47. *Pratica edilizia n. 205/1997* - copia di Autorizzazione Edilizia n. 162 del 26/11/1997 relativa a “Lavori di straordinaria manutenzione al fabbricato sito in Via Vittorio angolo Via Cirillo” a Nova Siri;
48. *Pratica edilizia n. 205/1997* - copia di richiesta di autorizzazione edilizia prot. n. 13119 del 21/11/1997;
49. *Pratica edilizia n. 205/1997* - copia di comunicazione di inizio lavori del 27/01/1998;
50. Copia autentica di atto di compravendita del 28/08/1960 per notaio Nicola Ricciardulli di Rotondella Rep n. 9611 Racc. n. 7710 (trascritto a Potenza il 21/09/1960 ai nn. 16356/217652);
51. Copia autentica di atto di donazione del 19/10/1969 per notaio Nicola Ricciardulli di Rotondella Rep n. 20000 Racc. n. 12015 (trascritto a Potenza il 20/12/1969 ai nn. 28920/76410);
52. Accesso agli atti presso gli Uffici Demografici del Comune di Nova Siri, richieste per pec del 25/05/2020, 10/06/2020 e 11/01/2021;
53. Certificazione anagrafica e dello stato civile di _____ ;
54. Certificazione anagrafica e dello stato civile di _____ ;
55. Certificazione anagrafica dei comproprietari _____ ;
56. Ricevute di consegna del 27/04/2021 della perizia di stima ai debitori per raccomandata a.r.;
57. Pec di trasmissione della perizia di stima ai creditori ed al custode giudiziario, con ricevute di consegna del 23/04/2021.

Matera, 3 maggio 2021

L'Esperto alla stima
Architetto ALESSANDRO DELIA

