

# **TRIBUNALE DI MATERA**

**CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

=====

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 02/2008**

**Elaborato : RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Matera, 03/01/2013**

**Il C.T.U.  
Geom. Mario Morelli**





**NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) E CIO' SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE RELAZIONE NOTARILE; DOVRA' INFINE ACQUISIRE, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 06/06/2001, N. 380, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA;**

- 1.b) ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO OVVERO FACENTI PARTE DEL COMPENDIO FALLIMENTARE ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI. DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITA', VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA RISCALDAMENTO ECC.);**
- 1.c) ALL'ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' FRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITA': 1) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTANO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE; 2) SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE; 3) SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO, IN QUESTO CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO;**
- 1.d) ALLA REALIZZAZIONE, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE E, OVE NECESSARIO, ALLA ESECUZIONE DELLE INDISPENSABILI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE;**
- 1.e) ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI N.**

**47/85 E N. 724/94 E DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI ;**

- 1.f) ALLA INDICAZIONE, SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA, PROCEDENDO IN QUESTO CASO ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (CON NUOVA IDENTIFICAZIONE, SE NECESSARIO, DEI CONFINI E REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI, CON CONTEGGIO DI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; IN CASO CONTRARIO, SI PROCEDERA' ALLA STIMA, ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 577 CPC, DALL'ART. 846 CC E DALLA LEGGE 03/06/1940 N. 1078;**
- 1.g) DETERMINI, SULLA SCORTA DI QUANTO PREVISTO DAL D.LGS 192/2005 - COME MODIFICATO DAL D.LGS 3 MARZO 2011 ENTRATO IN VIGORE IL 29.03.2011 IN ATTUAZIONE DELLE DIRETTIVE CEE 2002/91/CE - IL RENDIMENTO ENERGETICO DEI FABBRICATI OGGETTO DI VALUTAZIONE, ED IN CASO NEGATIVO QUANTIFICHI I COSTI PER L'ACQUISIZIONE DELL'ACE;**
- 2) REDIGA, QUINDI, IN FASCIOLETTI SEPARATI, E LIMITATAMENTE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, TANTE RELAZIONI DI STIMA QUANTI SONO I LOTTI INDIVIDUATI, INDICANDO, IN CIASCUNA DI TALI RELAZIONI:**
- 2.1) L'ESATTA ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTA', VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI; CIASCUN IMMOBILE SARA' IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON NUMERO PROGRESSIVO;**
- UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI, NELLA QUALE SARANNO INDICATI TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI, LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI. NELLA DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO, POI, DOVRA' INDICARSI LA TIPOLOGIA DEL BENE, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA; E, IN FORMATO TABELLARE, PER CIASCUN LOCALE, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE; NEL MEDESIMO**



**PARAGRAFO IL PERITO INDICHERA' ALTRESI' LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE, PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO); NONCHE' LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE, PLAFONI, PORTA DI INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO, PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, LA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO. IL PERITO INDICHERA' ALTRESI' LE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC.).**

**SI RICHIEDE, INOLTRE, UN'ACCURATA DESCRIZIONE DEGLI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', E DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI, EVIDENZIANDOSI GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.**

**SEMPRE IN PUNTO DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, OCCORRERA' DISTINGUERE IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIO' NECESSARI; IL PERITO DOVRA' IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI:**

**PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

**DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) ED ALTRE TRASCRIZIONI;**

**ATTI DI ASSEVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;**

**CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;**

**ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITU', USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.);**

**PER I VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

**ISCRIZIONI;**

**PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;**

**PER EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICO - CATASTALI;**

**DIFFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIE;**

**DIFFORMITA' CATASTALI**

- 2.2) LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A CHE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHISI LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER**

L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA INDICHI LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO. SE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE. SI PRECISA CHE IN CASO DI INDICAZIONI NON ESAUSTIVE SU TALE PUNTO, SARA' DISPOSTA INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA SENZA ULTERIORE COMPENSO; NON SARA' INOLTRE LIQUIDATO ALCUNCHE' SINO ALLA ACQUISIZIONE DEI SUINDICATI ELEMENTI.

2.3) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI, L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE) EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA;  
EVENTUALI CAUSE IN CORSO.

2.4) LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICIE PER CIASCUN IMMOBILE, CON INDICAZIONE DELL'IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO ALTRESI' ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO E MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUI VALORI CATASTALI E LA ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHE' PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (15% DEL VALORE), LA NECESSITA' DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE, TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI (RITENEDOSI ALTESI' OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA I SOLI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE AVENTI DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO), E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE, O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

- 3) ALLEGHI IL PERITO A CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E ALMENO DUE INTERNE, NONCHE' LA PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, IL CERTIFICATO DI DEFINITIVA VALUTAZIONE E LA RESTANTE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, INTEGRANDO, SE DEL CASO, QUELLA PREDISPOSTA DAL CREDITORE O DAL CURATORE; DEPOSITI IN PARTICOLARE, OVE NON IN ATTI, COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE E COPIA DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E VERBALE DELLE DICHIARAZIONI DEL TERZO OCCUPANTE; ALLEGHI ALTRESI' GLI AVVISI DI RICEVIMENTO DELLE RACCOMANDATE DI CUI AL PUNTO 1 (AVVISI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI) E ATTESTAZIONE DI AVER TRASMESSO ALLE PARTI COPIA DELLA PERIZIA;
- 4) ALLEGHI IL PERITO N. 2 COPIE CARTACEE DELLA BOZZA DI ORDINANZA E DI VERBALE DI AGGIUDICAZIONE, NON SPILLATE CON LA RESTANTE RELAZIONE,
- 5) INVII, A MEZZO DI POSTA ORDINARIA O POSTA ELETTRONICA, NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA, ANCHE REGOLAMENTARE, CONCERNENTE LA SOTTOSCRIZIONE, LA TRASMISSIONE E LA RICEZIONE DEI DOCUMENTI INFORMATICI E TELETRASMESSI, COPIA DEL PROPRIO ELABORATO AI CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI, AL DEBITORE, ANCHE SE NON COSTITUITO, ALMENO 45 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA AI SENSI DELL'ART. ART. 569 C.P.C., ASSEGNANDO ALLE PARTI UN TERMINE NON SUPERIORE A 15 GIORNI PRIMA DELLA PREDETTA UDIENZA PER FAR PERVENIRE, PRESSO DI LUI, NOTE DI OSSERVAZIONE AL PROPRIO ELABORATO;
- 6) INTERVENGA ALL'UDIENZA FISSATA EX ART. 569 C.P.C. PER L'AUSILIO ALL'EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA, APPORTANDO CHIARIMENTI O INTEGRAZIONI DEL CASO;
- 7) DEPOSITI, ALMENO 10 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA EX ART. 569, LA PERIZIA, ED I RELATIVI ALLEGATI, SIA IN FORMA CARTACEA CHE IN FORMA ELETTRONICA SU APPOSITO FLOPPY DISK FORMATO 1.44, OVVERO CD ROM REDATTO CON PROGRAMMI COMPATIBILI CON MICROSOFT WORD;
- 8) SOSPENDA LE OPERAZIONI PERITALI IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCEDERE ALL'IMMOBILE, E AVVERTA IL GIUDICE ED IL CREDITORE PROCEDENTE, AI FINI DELLA NOMINA DI CUSTODE GIUDIZIARIO;
- 9) RIFERISCA IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE DI OGNI RICHIESTA DI SOSPENSIONE DEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI, INFORMANDO CONTESTUALMENTE LA PARTE CHE L'ESECUZIONE POTRA' ESSERE SOSPESA SOLO CON PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE SU RICORSO DELLA MEDESIMA PARTE, CUI ADERISCANO TUTTI GLI ALTRI CREDITORI;



**10) FORMULI TEMPESTIVA ISTANZA DI RINVIO DELLA UDIENZA IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI OSSERVANZA DEL TERMINE DI DEPOSITO, PROVVEDENDO ALTRESI' ALLA NOTIFICA ALLE PARTI.**

**SOPRALLUOGO ED ISTANZE PRESENTATE**

Esaminati gli atti e i documenti di causa, con nota raccomandata del 17/09/2012 (**Allegato N°01**), il sottoscritto comunicava alle parti (creditore procedente e debitore esecutato) l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare ubicato nel comune di Pisticci – frazione di Marconia alla Via Anzio s.n. per il giorno 27.09.2012, alle ore 10.30.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto C.T.U. ed il suo collaboratore geom. MASCIANDARO Donato era presente la debitrice esecutata sig.ra \_\_\_\_\_, mentre nessuno è comparso per il creditore procedente.

In occasione del sopralluogo il C.T.U. coadiuvato dal collaboratore provvedeva ad effettuare una ricognizione dei luoghi al fine di verificare la corrispondenza e l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento oltre un dettagliato rilievo metrico e fotografico sia interno che esterno e redigeva apposito verbale (**Allegato N°01**).

Con nota telefax del 28 agosto 2012 trasmessa al comune di Pisticci ed acquisita al prot. n. 19056 del 29.08.2012, il sottoscritto chiedeva l'accesso alle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di stima censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 36 p.la 1267/1808 sub 3, al fine di visionare ed estrarre copia dell'eventuale permesso di costruire e/o altro provvedimento concessorio anche in sanatoria, al fine di verificare la regolarità sotto il profilo urbanistico. Nella stessa istanza veniva chiesto stralcio di P.R.G. vigente della zona dove ricade l'immobile con annessa normativa tecnica di attuazione e descrizione di eventuali vincoli presenti finalizzata a verificare l'eventuale sanabilità di opere abusive.

Inoltre chiedeva che, nell'ipotesi in cui non risultino rilasciati provvedimenti concessori, tale circostanza sia trasfusa in regolare attestazione amministrativa. (**Allegato N°03**).

**RISPOSTA AI QUESITI**

**QUESITO 1**

**1.a.1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA CPC, .....**

Come si rileva dai fascicoli di causa la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 567 C.P.C. relativa ai beni pignorati risulta completa di estratto storico catastale, stralcio di mappa e certificazione ipocatastale alla data del 28.03.2008, rilasciata dalla \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ su richiesta del creditore procedente, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari nell'ultimo ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Per aggiornare la documentazione ipotecaria relativa ai beni esecutati, ferma come si rileva dai fascicoli di causa al 28/03/2008, si è eseguita una visura integrativa tramite agenzia privata alla \_\_\_\_\_

Conservatoria RR.II. di Matera aggiornata al 20/12/2012, a favore e contro  
relativamente agli immobili pignorati siti in Pisticci – frazione di  
Marconia - e censiti in catasto fabbricati foglio di mappa 36 p.lla 1267/1808 sub.3 (**Allegato  
N°05**), in cui si rileva quanto segue:

Trascrizioni a favore:

- Art. 214/189 del 11/01/1996 Atto di Assegnazione per Notar La porta del 05/01/1996 - a favore di \_\_\_\_\_ – contro \_\_\_\_\_  
– piena proprietà alloggio in Pisticci Via Anzio p.1 vani 7 con annessi garage a piano interrato e giardino, riportato in catasto al fg.36 p.lla 1267-1808/3 p.1-S1, nonché diritti di comproprietà pari a ½ indiviso della corte comune ai sub. 2 e 3 e di un vano scala.

Trascrizioni contro :

- Art. 351/296 del 14/01/2008 Verbale di Pignoramento per Uff. Giud. Tribunale di Matera Sez. Pisticci del 19/12/2007 - a favore Intesa Sanpaolo Spa-Torino – contro \_\_\_\_\_  
– Pignoramento per la somma di €. 46.656,47 oltre interessi e spese gravante sul seguente immobile: piena proprietà alloggio in Pisticci Via Anzio p.1-s1 vani 7, riportato in catasto al fg.36 p.lla 1267-1808/3 graffate.
- Art. 837/644 del 01/02/2011 Verbale di Pignoramento per Uff. Giud. Tribunale di Matera del 01/01/2011 - a favore Banca Monte dei Paschi di Siena Spa-Siena – contro \_\_\_\_\_  
- Pignoramento per la somma di €. 20.756,78 oltre interessi e spese gravante sul seguente immobile: piena proprietà alloggio in Pisticci Via Anzio p.1-s1 vani 7, riportato in catasto al fg.36 p.lla 1267-1808/3 graffate.

Iscrizioni e annotazioni contro:

- Art. 6094/709 del 06/08/1998 Ipoteca Volontaria per Notar Nobile del 31/07/1998 - a favore Banco Ambrosiano Veneto Spa-Vicenza – contro \_\_\_\_\_  
Ipoteca per la complessiva somma di L. 80.000.000 di cui L. 40.000.000 per capitale della durata di 121 mesi gravante sul seguente immobile : piena proprietà alloggio in Pisticci Via Anzio p.1-s1 vani 7, riportato in catasto al fg.36 p.lla 1267-1808/3 graffate.
- Art. 3895/801 del 16/05/2000 Ipoteca Volontaria per Notar Nobile del 15/05/2000 - a favore Banco Ambrosiano Veneto Spa-Vicenza – contro \_\_\_\_\_  
Ipoteca per la complessiva somma di L. 120.000.000 di cui L. 80.000.000 per capitale della durata di 181 mesi gravante sul seguente immobile : piena proprietà alloggio in Pisticci Via Anzio p.1-s1 vani 7, riportato in catasto al fg.36 p.lla 1267-1808/3 graffate.
- Art. 8459/1587 del 31/07/2006 Ipoteca Legale per Ritrimat Spa del 25/07/2006 - a favore \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ Ipoteca per la complessiva somma di €. 65.905,90 di cui €. 32.952,95 per capitale gravante sui seguenti immobili : piena proprietà alloggio in Pisticci Via Anzio p.1-s1 vani 7, riportato in catasto al fg.36



p.lla 1267-1808/3 graffate.

- Art. 12248/2461 del 31/12/2008 Ipoteca Legale per Equitalia Basilicata Spa del 17/12/2008 - a favore ..... Ipoteca per la complessiva somma di €. 217.372,16 di cui €. 108.686,08 per capitale gravante sui seguenti immobili : piena proprietà alloggio in Pisticci Via Anzio p.1-s1 vani 7, riportato in catasto al fg.36 p.lla 1267-1808/3 graffate.

**1.a.2) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) E CIO' SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE RELAZIONE NOTARILE**

Unità Immobiliare sita nel comune di Pisticci – frazione di Marconia - alla Via Anzio N°20 in catasto fabbricati al foglio di mappa 36 p.lla 1267/1808 sub.3. Gli immobili pignorati risultano in piena proprietà della Sig.ra ..... n virtù del seguente atto:

- in proprietà, per effetto di socio della ..... con sede in Pisticci e in forza dell'assegnazione avvenuta con atto notarile rogato dal dottor Eugenio Laporta, Notaio in Pisticci, in data 05/01/1996, rep. 34557 e trascritto a Pisticci in data 15/01/1996 al n. 16 serie 1 (**Allegato N°05**).

**1.a.3) ACQUISIRE, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Si allegano (**Allegato N°02**):

- estratto di mappa censuario relativo al foglio di mappa 36 p.lla 1267/1808 del Comune di Pisticci (MT), rilasciato dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Matera prot. MT0198547/2012 del 28/12/2012;
- visura catastale storica relativa all'unità immobiliare in Pisticci censita al foglio di mappa 36 p.lla 1267/1808 sub 3, rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Matera prot. MT0198551 del 28/12/2012;
- planimetria catastale relativa all'unità immobiliare in Pisticci censita al foglio di mappa 36 p.lla 1267/1808 sub 3, rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Matera prot. MT0198554 del 28/12/2012.

**1.b.1) ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI.**

In considerazione della natura e dell'ubicazione del singolo immobile oggetto del pignoramento di cui alla procedura esecutiva, ed al fine di garantire le migliori possibilità di vendita degli stessi, il sottoscritto ritiene corretto ed opportuno doversi procedere con la formazione di n° 1 lotto distinto.

Il bene oggetto della procedura, riportato nel pignoramento per il Tribunale di Matera del 19/12/2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Matera in data 19/12/2007 al R.g. n° 351 e R.p. 296, sono i seguenti:

### **LOTTO 001 UNICO**

**A) UNITA' IMMOBILIARE con area pertinenziale sita in Pisticci – frazione di Marconia alla Via Anzio N°20, Piano 1°-S1, censita in catasto foglio di mappa 36 p.lla 1267-1808 sub.3, cat. A/3, classe 3, vani 7, rendita Euro 469,983.**

### **Confini**

L'unità immobiliare ed il terreno pertinenziale confinano:

- Con unità immobiliare sovrastante il garages e sottostante l'abitazione pignorati di proprietà del sig. ( ) in catasto p.lla 1268/1808 sub.2;
- A ovest con strada via Anzio;
- A est - nord/est con terreno p.lle 1943 e 1944 di proprietà del Sig.ri F ( )
- A sud – sud/ovest con unità immobiliare di proprie ( ) p.lla 7805 sub.3.

**1.b.2) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITA', VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA RISCALDAMENTO ECC.);**

### **LOTTO 001 UNICO**

**A) UNITA' IMMOBILIARE con area pertinenziale sita in Pisticci – frazione di Marconia alla Via Anzio n°20, Piano 1°-S1 e sottotetto, censita in catasto foglio di mappa 36 p.lla 1267-1808 sub.3, cat. A/3, classe 3, vani 7, rendita Euro 469,98.**

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

**UNITA' IMMOBILIARE** - Piena proprietà relativamente ad una unità immobiliare posta a piano seminterrato (S1), primo (1°) e sottotetto sita nel comune di Pisticci – frazione di Marconia (MT) alla via Anzio N°20 di superficie calpestabile così ripartita:

Piano Seminterrato - stato accertato al sopralluogo

- mq. 69,60 con destinazione abitazione;

Piano Primo - stato accertato al sopralluogo

- mq. 101,92 con destinazione abitazione;
- mq. 24,40 con destinazione abitazione superficie non residenziale – balconi e c.t.;
- mq. 93,35 area esterna annessa all'abitazione - giardino;

Piano Sottotetto - stato accertato al sopralluogo

- mq 59,70 con destinazione soffitta.

**Dati catastali**

**UNITA' IMMOBILIARE** -In catasto urbano – Comune di Pisticci – frazione di Marconia (MT) – ditta proprietà per 1000/1000 – foglio di mappa 36 – particelle 1267/1808 sub 3 – Via Anzio s.n. – piano primo (1°) e seminterrato (S1) - categoria A/3 - cl. 3 - cons. vani 7 - R.C. € 469,98.

**1.c) ALL'ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' FRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

Dalle verifiche effettuate, sia durante il sopralluogo sia attraverso la documentazione in atti, si è accertato che gli attuali dati identificativi del bene sono i seguenti:

**LOTTO 001 UNICO**

**A) UNITA' IMMOBILIARE con area pertinenziale sita in Pisticci – frazione di Marconia alla Via Anzio n°20, piano seminterrato (S1) piano primo (1°) e piano sottotetto in catasto ditta proprietà per 1000/1000 – foglio di mappa 36 – particelle 1267/1808 sub 3 – Via Anzio s.n. – piano primo (1°) e seminterrato (S1) - categoria A/3 - cl. 3 - cons. vani 7 - R.C. € 469,98.**

I dati, inerenti esclusivamente la consistenza catastale, dei beni eseguiti **non corrispondono** a quelli contenuti nel pignoramento del Tribunale di Matera del 19/12/2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Matera in data 19/12/2007 al R.g. n° 351 e R.p. 296.

**1.e) ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'INDICAZIONE**

**DELL'EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI N. 47/85 E N. 724/94 E  
DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI  
UFFICI COMUNALI COMPETENTI**

**PRATICHE EDILIZIE**

**A) UNITA' IMMOBILIARE con area pertinenziale sita in Pisticci – frazione di Marconia alla Via Anzio n°20 piano primo(1°), piano seminterrato (S1) e piano sottotetto, censita in catasto foglio di mappa 36 – particelle 1267/1808 sub 3.**

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Pisticci è emerso che l'unità immobiliare, sita in Pisticci – Frazione di Marconia - alla Via Anzio censita in catasto al foglio di mappa 36 p.lle 1267/1808 sub.3 risulta edificata in forza delle concessioni edilizie n. 45/93 del 26.03.1993, n. 142/94 del 16.11.1995 e n. 28/95 del 31.03.1995 rilasciate dal Sindaco del Comune di Pisticci.

Per le opere assentite dai titoli edilizi su menzionati veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Pisticci, in data 18.04.1995, licenza di abitabilità e agibilità. L'agibilità veniva rilasciata per n. 18 alloggi, compresa l'unità immobiliare eseguita, nonché per n. 18 garages ed accessori al 2° piano e soffitta praticabile, comprese le pertinenze dell'unità immobiliare eseguita (**Allegato N°03**).

Dalle ricerche effettuate e da quanto emerso nel corso del sopralluogo e descritto nei paragrafi precedenti, si attesta che l'unità immobiliare e le relative pertinenze, non rispondono ai requisiti richiesti dalla L. n. 47/85, non possono essere considerati legittimi dal punto di vista urbanistico e sugli stessi sono stati riscontrati abusi edilizi;

Le difformità edilizie riscontrate riguardano:

- a) ampliamento della superficie al piano seminterrato di mq 50,79 - superficie assentita pari a mq 21,12 per una superficie complessiva pari a mq. 71,91;
- b) il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato destinata a residenza, rispetto alla destinazione assentita che risulta essere garage. Tutta la superficie risulta integrata nella funzionalità di tutta la consistenza dell'unità immobiliare;

Pertanto si sono svolte indagini presso il Comune di Pisticci - Servizio di istruttoria pratiche edilizie ed è emerso che non è stata presentata pratica di richiesta permesso di costruire in sanatoria e non sono pendenti pratiche di sanabilità (condono edilizio) ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003.

In merito alla possibilità di sanare gli abusi realizzati, questi risultano sanabili in parte, mediante l'applicazione dell' art.36 del D.p.r. 380/01 (*Accertamento di conformità*) in quanto le opere abusive, alla data della loro realizzazione non risultavano e non risultano in contrasto con le N.T.A. dello Strumento urbanistico e annesso Regolamento Edilizio vigenti nel comune di Pisticci.

Pertanto, si prospettano due possibilità:

- a) *la sanabilità dell'ampliamento della superficie al piano seminterrato di mq 50,79 con destinazione deposito/garage a servizio dell'unità immobiliare principale;*



- b) *la non sanabilità del cambio di destinazione d'uso, al piano seminterrato da deposito – garage a residenza, con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi per riportare la pertinenza nella destinazione d'uso legittimante;*

Dal momento che le opere abusive riscontrate rientrano nelle previsioni di sanabilità previste dalle leggi, si può ottenere la sanatoria delle opere in seguito al pagamento dei tributi e degli oneri di ripristino, di seguito dettagliati e quantificati alla data della presente relazione, secondo l'art. 36 del D.p.r. 380/01.

*Le opere di ripristino da eseguire per ottenere la sanabilità sono costituite dal distacco dell'impianto di riscaldamento con relativa rimozione degli organi radianti, dalla rimozione degli infissi interni ed esterni (vetrata di ingresso e luci posteriori), dalla demolizione della tramezzatura interna, dalla chiusura delle finestre luci sul prospetto posteriore e dalla rimozione degli apparecchi idrico – sanitari a servizio degli attuali vani wc e cucina. I relativi costi delle opere di ripristino sono stimati sinteticamente in € 3.000,00 (diconsi Euro tremila/00).*

In definitiva i costi da sostenere per ottenere il permesso in sanatoria (data odierna), secondo la legge, sono i seguenti:

- 1) € 14.221,92 per costo di costruzione in misura doppia a favore del comune di Pisticci;
- 2) € 437,47 per costo di urbanizzazione a favore del comune di Pisticci;
- 3) € 279,24 per diritti di segreteria e bolli a favore del comune di Pisticci;
- 4) € 516,00 per danno ambientale ai sensi D.Lgs. 42/2004 e successive mod. e int.;
- 5) € 3.000,00 per costi di ripristino opere non suscettibili di sanatoria;
- 6) € 2.000,00 per competenze professionali e regolarizzazione catastale.

Riassumendo i costi da sostenere per la sanabilità edilizia dell'immobile, alla data della presente relazione, ammontano ad **€ 20.454,63** (diconsi euro ventimilaquattrocentocinquantaquattro/63).

Va evidenziato che la quantificazione dei costi per il rilascio del relativo permesso a costruire in sanatoria è stato riferito ai dati metrici (volume e superfici) rilevati dallo scrivente nel corso del sopralluogo e riportati nella documentazione grafica allegata alla presente relazione

**1.f) ALLA INDICAZIONE, SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA**

L'Immobile oggetto della procedura, riportati nel pignoramento per il Tribunale di Matera del 19/12/2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Matera in data 19/12/2007 al R.g. n° 351 e R.p. 296 risulta pignorato per l'intera quota di proprietà ed esso non è divisibile.



**1.g) DETERMINAZIONE SULLA SCORTA DI QUANTO PREVISTO DAL D.LGS 192/2005  
COME MODIFICATO DAL D.LGS 03.03.2011 DEL RENDIMENTO ENERGETICO DEL  
BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Sulla scorta di quanto previsto dal D.Lgs 192/2005, come modificato dal D.Lgs 03.03.2011 il rendimento energetico dell' immobile oggetto di valutazione è di classe "F", come si evince dall'Attestato di Certificazione Energetica redatto dal sottoscritto C.T.U. ed allegato in calce alla relazione (**Allegato N° 03**).

**Quesito 2**

**REDIGA, QUINDI, IN FASCIOLETTI SEPARATI, E LIMITATAMENTE AI SOLI BENI  
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, TANTE RELAZIONI DI STIMA QUANTI SONO I LOTTI  
INDIVIDUATI, INDICANDO, IN CIASCUNA DI TALI RELAZIONI:**

**2.a.1) L'ESATTA ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL  
LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE,  
DELLA SUA UBICAZIONE (CITTA', VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE  
NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI,  
DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI  
PARTI COMUNI; CIASCUN IMMOBILE SARA' IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE  
DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA  
MEDESIMA LETTERA CON NUMERO PROGRESSIVO;**

**LOTTO 001 UNICO**

**A) UNITA' IMMOBILIARE con area pertinenziale sita in Pisticci – frazione di Marconia  
alla Via Anzio n°20, piano seminterrato (S1) piano primo (1°) e piano sottotetto in  
catasto ditta ( ) proprietà per  
1000/1000 – foglio di mappa 36 – particelle 1267/1808 sub 3 – Via Anzio s.n. –  
piano primo (1°) e seminterrato (S1) - categoria A/3 - cl. 3 - cons. vani 7 - R.C. €  
469,98**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Piena proprietà relativamente ad una unità immobiliare posta al piano seminterrato (S1) , piano primo (1°) e piano sottotetto con area pertinenziale esterna sita nel comune di Pisticci – frazione di Marconia (MT) alla via Anzio s.n.

Il bene è costituito da una unità immobiliare che comprende -Vedasi grafico allegato (**Allegato N°03**) :

- un corpo principale (A) posto al piano primo, destinato a residenza, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, letto 1, letto 2, letto 3, bagno 1 e bagno 2 su una

superficie calpestabile di mq.101,92 e superficie non residenziale composta da balcone 1, balcone 2 e c.t. su superficie calpestabile di mq. 24,40 (il tutto in piena proprietà alla

- una pertinenza (A1) al piano seminterrato destinazione garage/deposito composta da garage di superficie mq. 21,12 (assentito – in piena proprietà alla Sig.ra con annesso deposito di mq. 50,79 ( da sanare). Nel corso del sopralluogo la superficie assentita (garage) e quella da sanare (deposito), si è riscontrato che è utilizzata a residenza. La superficie da sanare pari a mq. 50,79 si sviluppa sulla superficie comune complessiva di circa mq 101,58 e corrisponde alla metà di tale superficie comune occupata e detenuta da ognuno dei due comproprietari (Sig.ra p.lla 1267/1808 sub.3 e Sig. ( p.lla 1268/1808 sub.2);
- una pertinenza (A2) al piano sottotetto destinata a soffitta con una superficie calpestabile di mq. 59,70. La superficie di mq 59,70 si sviluppa sulla superficie comune complessiva di circa mq 119,40 e corrisponde alla metà di tale superficie comune occupata e detenuta da ognuno dei due comproprietari (Sig.ra ( p.lla 1267/1808 sub.3 e Sig. p.lla 1268/1808 sub.2);
- un' area esterna posteriore giardino (A3), retrostante l'ingresso individuata catastalmente con la p.lla 1267, pertinenziale ed esclusiva dell'unità immobiliare Sig.ra p.lla 1267/1808 sub.3 p.lla di superficie di mq 95,35;
- un' area esterna (A4) antistante l'ingresso individuata catastalmente fg. 36 p.lle 1809 e 1810 (1/2 di proprietà), comuni alla p.lla 1808 subalterni 2 e 3 di superficie mq. 148,30 utilizzata come piazzale, aiuola, rampa ingresso garages e ingresso unità immobiliari oltre al vano scala comune individuato con la p.lla 1808 sub.1;

Va rilevato, come sopra descritto, dall'atto di provenienza risulta in proprietà esclusiva, l'abitazione al piano primo con annesso garages al piano seminterrato (p.lla 1808 sub.3) e area pertinenziale posteriore (p.lla 1267), mentre le restanti superfici, al piano seminterrato (deposito da sanare di mq.50,79) e piano sottotetto (soffitta di mq.59,70) è considerata parte comune ai due proprietari; Toponomasticamente, è posto in zona periferica a sud dell'abitato della frazione di Marconia caratterizzata dalla presenza di abitazioni civili ad uso residenziale; All'immobile si perviene percorrendo la via principale dell'abitato, Viale Ontario direzione Piazza Elettra, si incrocia a destra Via Firenze proseguendo per tale via si incrocia a sinistra Via Palmiro Togliatti proseguendo per tale via si incrocia a destra Via Monreale proseguendo a sinistra si incrocia Via Anzio e si giunge all'immobile.

L'accesso pedonale all'immobile avviene direttamente da via Anzio, attraverso l'area esterna comune che porta all'ingresso del vano scala comune e per mezzo del quale, dopo due rampe di scala si accede all'unità immobiliare.

### **Confini**

L'unità immobiliare confina con unità immobiliare sovrastante il garages e sottostante l'abitazione di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ a ovest con strada via Anzio, a est - nord/est con terreno p.lle 1943 e 1944 di proprietà del Sig.ri \_\_\_\_\_ a sud – sud/ovest con unità immobiliare di proprietà \_\_\_\_\_ p.lla 7805 sub.3.

### **Dati catastali**

UNITA' IMMOBILIARE -In catasto urbano comune di Pisticci –frazione di Marconia, ditta \_\_\_\_\_ proprietà per 1000/1000 – foglio di mappa 36 – particelle 1267/1808 sub 3 – Via Anzio s.n. – piano primo (1°) e seminterrato (S1) - categoria A/3 - cl. 3 - cons. vani 7 - R.C. € 469,98.

**2.a.2) UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI, NELLA QUALE SARANNO INDICATI TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI, LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI. NELLA DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO, POI, DOVRA' INDICARSI LA TIPOLOGIA DEL BENE, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA; E, IN FORMATO TABELLARE, PER CIASCUN LOCALE, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE; LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE, PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO); NONCHE' LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE, PLAFONI, PORTA DI INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO, PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, LA LORO RISPONDEZZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO; LE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC.).**

### **LOTTO 001 UNICO**

**A) UNITA' IMMOBILIARE con area pertinenziale sita in Pisticci – frazione di Marconia alla Via Anzio n°20, piano seminterrato (S1) piano primo (1°) e piano sottotetto in catasto ditta \_\_\_\_\_, proprietà per \_\_\_\_\_**



**1000/1000 – foglio di mappa 36 – particelle 1267/1808 sub 3 – Via Anzio s.n. – piano primo (1°) e seminterrato (S1) - categoria A/3 - cl. 3 - cons. vani 7 - R.C. € 469,98;**

### **Caratteristiche zona**

L'immobile con area pertinenziale è ubicato in zona periferica a sud dell'abitato della frazione di Marconia, del comune di Pisticci posta a ridosso del centro dell'abitato.

La zona è caratterizzata dalla presenza di abitazioni civili di nuova realizzazione (zona di espansione), all'immobile si perviene percorrendo la via principale dell'abitato, Viale Ontario direzione Piazza Elettra, si incrocia a destra Via Firenze proseguendo per tale via si incrocia a sinistra Via Palmiro Togliatti proseguendo per tale via si incrocia a destra Via Monreale proseguendo a sinistra si incrocia Via Anzio e si giunge all'immobile.

L'accesso pedonale all'immobile avviene direttamente da via Anzio, attraverso l'area esterna comune che porta all'ingresso del vano scala condominiale e per mezzo del quale, dopo due rampe di scala si accede all'unità immobiliare.

Tutte le strade di percorrenza risultano regolarmente asfaltate e urbanizzate e si presentano un buono stato di manutenzione.

L'immobile è ubicato in una zona in cui sono presenti servizi e opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, di fatto oltre alle strade di accesso asfaltate gli altri servizi presenti sono la raccolta dei rifiuti solidi urbani, la rete pubblica per la fornitura di energia elettrica, le reti idriche e fognarie, la rete di illuminazione pubblica e la rete del gas.

Urbanisticamente ricade in zona di espansione "zona 167 – Nuovo P.e.e.p zona sud-est di Marconia".

Nella zona sono ammessi interventi di edilizia residenziale pubblica, edilizia agevolata convenzionata (nuove costruzioni) in attuazione della legge 05.08.1978 n. 457 e del D.P.G.R. 22.08.1991 n. 730.

### **Caratteristiche strutturali**

L'unità immobiliare con destinazione residenziale posta a piano primo e comprendente pertinenze poste ai piani seminterrato e sottotetto fa parte di un fabbricato costituito da due piani fuori terra, piano terra e primo oltre al seminterrato e sottotetto, collegati internamente a mezzo del vano scala comune. Il fabbricato fa parte di un complesso immobiliare di tipo unifamiliare a schiera, posizionato in una delle parti di testa del complesso, attiguo per un solo fianco ad altri corpi di fabbrica mentre il fianco contrapposto con area verde.

La struttura portante (verticale ed orizzontale) del corpo di fabbrica su cui si sviluppa l'abitazione e le pertinenze, è realizzata in telai in c.a. e solai in latero- cemento che poggiano su una struttura fondale (plinti e travi rovesce) realizzata sempre in c.a., con copertura del tipo a due falde inclinate impermeabilizzata con guaina bituminosa ed apposizione di tegole portoghesi e corredata da lucernari, che seguono la pendenza delle falde, per l'ispezione del tetto.

Le pareti esterne del corpo di fabbrica risultano realizzate con muratura di tomagno costituita da blocchi di laterizio alveolare, finite con uno strato di intonaco cementizio, trattato successivamente con idropittura acrilica al quarzo di colore chiaro tipo pastello.

Da una ricognizione generale visiva il corpo di fabbrica principale non presenta segni di dissesto o la presenza di un quadro fessurativo tale da denunciare una carenza strutturale.

Al momento il corpo di fabbrica esternamente si trova in stato di manutenzione buona.

L'unità immobiliare è composta da due aree pertinenziali esterne, di cui una antistante l'ingresso e comune alla p.lla 1808 ai sub. 2 e 3 di superficie pari a mq. 148,30 e l'altra retrostante l'ingresso ed in proprietà esclusiva alla p.lla 1267 di mq. 95,35.

L'area comune antistante l'immobile viene utilizzata come area di ingresso ai piani dello stabile (alloggi e garages) ed è costituita da giardino, vialetti pavimentati con piastrelle in grès, scale e rampe rivestite in lastre di marmo, il tutto recintato con muretti in c.a. e sovrapposta recinzione e cancelli in ferro. L'area è dotata di illuminazione esterna costituita da organi illuminanti montati su lampioncini.

L'area retrostante l'immobile è destinata interamente a giardino (proprietà esclusiva) e vi si accede per mezzo di una scala adiacente al vano cucina e con accesso direttamente dal vano scala comune. L'area risulta recintata con pareti in c.a. ed è costituita da un battuto di terreno vegetale con messa a dimora di piante ornamentali a basso fusto.

### **Caratteristiche interne**

L'unità immobiliare principale (corpo A) destinata a residenza ed ubicata al piano primo presenta le seguenti rifiniture ed impianti:

- pavimento e battiscopa in gres porcellanato in tutti gli ambienti compresi i vani wc e bagno;
- tramezzature interne in laterizi forati dello spessore di cm. 8;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti con idropittura lavabile, ad eccezione dei vani wc e bagno e due pareti del vano cucina che risultano rivestite rispettivamente con piastrelle in ceramica e piastrelle in gres. Inoltre la pareti del soggiorno, dell'ingresso e del disimpegno risultano finite con un rivestimento spatolato;
- porta di ingresso blindata con finitura in pannelli in legno;
- infissi esterni sono in pvc e vetrocamera complete di persiane esterne in pvc;
- infissi interni sono in legno con finitura laccata ad eccezione di due porte a scomparsa a servizio dei vani wc e bagno;
- controsoffitto in cartongesso nel vano ingresso/disimpegno;
- velette perimetrali in cartongesso nel vano soggiorno;
- impianto elettrico, idrico – fognario, riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gpl dotato di serbatoio interrato di accumulo e posizionato all'interno del giardino di proprietà, impianto citofonico esterno ed interno. Tutti gli impianti risultano realizzati a norma di legge e



sono in buono stato, funzionanti ed allacciati alle pubbliche forniture (AQL, ENEL), e in tutti gli ambienti residenziali è presente illuminazione ed aerazione naturale.

Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti presenti alle vigenti disposizioni in materia in quanto, richiesti, non sono stati mostrati dal proprietario dell'immobile, comunque l'immobile è dotato di licenza di abitabilità rilasciata dal comune di Pisticci.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare principale internamente si presenta in uno stato di manutenzione buono.

La pertinenza (A1) al piano seminterrato (garage e deposito da sanare), destinata attualmente ad abitazione presenta le seguenti rifiniture:

- pavimento e battiscopa in cotto ceramicato in tutti gli ambienti compresi i vani wc e cucina;
- tramezzature interne in laterizi forati dello spessore di cm. 8;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti con idropittura lavabile, ad eccezione dei vani wc e cucina che risultano rivestite rispettivamente con piastrelle in ceramica;
- porta di ingresso in profilati di alluminio colorato preverniciato con anteposta serranda in ferro motorizzata;
- infissi esterni sono in profilati di alluminio colorato e preverniciato con vetro camera senza apposizione di scuretti;
- infissi interni sono in legno;
- impianto elettrico, idrico – fognario, riscaldamento collegato alla caldaia dell'unità immobiliare principale, impianto citofonico esterno ed interno.
- impianto di climatizzazione a pompa di calore inverno/estate;

Tutti gli impianti risultano in buono stato, funzionanti ed allacciati alle pubbliche forniture (AQL, ENEL), e in tutti gli ambienti sono presenti delle finestre luci che permettono illuminazione ed aerazione naturale.

Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti presenti alle vigenti disposizioni in materia in quanto, richiesti, non sono stati mostrati dal proprietario dell'immobile.

Al momento del sopralluogo la pertinenza al piano seminterrato internamente si presenta in uno stato di manutenzione buono;

La pertinenza (A2) al piano sottotetto destinata a soffitta presenta le seguenti rifiniture:

- pavimento e battiscopa in ceramica in tutti gli ambienti compreso il vano wc;
- tramezzature interne in laterizi forati dello spessore di cm. 8;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti con idropittura lavabile, ad eccezione del vano wc che risultano rivestite con piastrelle in ceramica;
- porta di ingresso in legno;
- infissi esterni sono in legno e costituiti da lucernari a soffitto;
- infissi interni sono in legno;
- impianto elettrico, idrico – fognario, riscaldamento collegato alla caldaia dell'unità immobiliare principale, impianto citofonico esterno ed interno.

- impianto di climatizzazione a pompa di calore inverno/estate;

Tutti gli impianti risultano in buono stato, funzionanti ed allacciati alle pubbliche forniture (AQL, ENEL), ed in tutto l'ambiente risultano presenti finestre lucernari che consentono l'illuminazione ed l'aerazione naturale.

Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti presenti alle vigenti disposizioni in materia in quanto, richiesti, non sono stati mostrati dal proprietario dell'immobile.

Al momento del sopralluogo la pertinenza al piano sottotetto internamente si presenta in uno stato di manutenzione buono.

### **Caratteristiche dimensionali**

**UNITA' IMMOBILIARE** in catasto foglio di mappa 36 – particelle 1267/1808 sub 3, cat. A/3 - cl. 3 - cons. vani 7 - R.C. € 469,98

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli ed ha destinazione principale ad abitazione e comprende:

- un corpo principale (A) posto al piano primo, destinato a residenza, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, letto 1, letto 2, letto 3, bagno 1 e bagno 2 su una superficie calpestabile di mq.101,92 e superficie non residenziale composta da balcone 1, balcone 2 e c.t. su superficie calpestabile di mq. 24,40 per un'altezza utile interna pari a ml. 2,75 (il tutto in piena proprietà alla Sig.ra
- una pertinenza (A1) al piano seminterrato destinazione garage/deposito composta da garage di superficie mq. 21,12 (assentito – in piena proprietà alla Sig.ra con annesso deposito di mq. 50,79 ( da sanare – metà della superficie comune al sub.2 e 3 occupata e detenuta da ognuno dei due comproprietari), per un'altezza utile interna pari a ml. 2,85;
- una pertinenza (A2) al piano sottotetto destinata a soffitta con una superficie calpestabile di mq. 59,70 ( metà della superficie comune al sub.2 e 3 occupata e detenuta da ognuno dei due comproprietari), per un'altezza media utile interna pari a ml. 1,95;
- un'area esterna giardino posteriore (A3), retrostante l'ingresso, pertinenziale ed esclusiva dell'unità immobiliare di superficie di mq 95,35;
- un' area esterna (A4) antistante l'ingresso p.lle 1809 e 1810, comune alla p.lla 1808 subalterni 2 e 3 di superficie complessiva di mq. 148,30 utilizzata come piazzale, aiuola, ingresso unità immobiliari e rampa di accesso al piano seminterrato.

### **Abitazione (A) - Superficie calpestabile stato attuale piano primo**

- soggiorno	mq	24,00
- cucina	mq	22,33
- letto 1	mq	17,16
- letto 2	mq	12,38

- letto 3	mq	9,23
- bagno 1	mq	5,01
- bagno 2	mq	6,91
- disimpegno	mq	<u>4,89</u>
superficie calpestabile	<b>mq</b>	<b>101,91</b>

Abitazione (A) - Superficie non residenziale stato attuale piano primo

balcone 1	mq	13,30
balcone 2	mq	8,40
superficie C.T.	mq	<u>2,70</u>
superficie non residenziale	<b>mq</b>	<b>24,40</b>

Pertinenza (A1) - Superficie non residenziale stato dopo sanatoria piano seminterrato

Garages (assentito)	mq	21,12
Deposito (da sanare)	mq.	<u>50,79</u>
superficie totale calpestabile	<b>mq.</b>	<b>71,91</b>

Pertinenza (A2) Soffitta- Superficie non residenziale stato attuale piano sottotetto

soffitta superficie	<b>mq</b>	<b>59,70</b>
---------------------	-----------	--------------

Superficie (A3) Giardino - pertinenziale abitazione :

- area esterna posteriore	mq	<u>95,35</u>
superficie pertinenziale	<b>mq</b>	<b>95,35</b>

**Superficie commerciale dell'unità immobiliare**

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dalla normativa UNI 10750, che prevede:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

**Calcolo superficie commerciale**

**Abitazione (A) – Piano primo (Superficie residenziale):**

a) Superficie calpestabile	mq	101,92
b) Superficie pareti divisorie interne	mq	5,15
c) Superficie effettiva pareti perimetrali		
e portanti interne	mq	15,70
superficie di calcolo (50% di c)	mq	7,85

**Abitazione (A)– Piano primo (Superficie non residenziale):**

e) superficie effettiva mq 24,40

- superficie di calcolo: mq  $24,40 \times 0,30 =$  mq 7,32**Pertinenza (A1) - Piano seminterrato (Superficie non residenziale - 50%Sr):**

f) superficie assentita (garage)

mq  $21,12 \times 0,50$  mq 10,56

g) superficie da sanare (deposito retrostante garage)

mq  $50,79 \times 0,50$  mq 25,39

h) superficie pareti divisorie interne

mq 1,10

i) superficie effettiva pareti perimetrali

e portanti interne mq 9,96

superficie di calcolo (50% di i) mq 4,98

**Pertinenza (A2) - soffitta Piano sottotetto (Superficie non residenziale - 50%Sr):**

j) superficie calpestabile ed utilizzabile

mq  $59,70 \times 0,50$  mq 29,85

k) superficie effettiva pareti perimetrali

e portanti interne e superficie non

utilizzata mq 22,35

superficie di calcolo (50% di K) mq 11,18

**Pertinenza (A3) – Area esterna Giardino :**

Superficie giardino ad uso esclusivo mq 95,35

- superficie di calcolo: mq  $95,35 \times 0,15 =$  mq 14,30**Superficie commerciale lorda unità immobiliare mq 219,60****Dotazioni condominiali**

L' unità immobiliare componente lo stabile non risulta costituita in condominio e quindi non esistono tabelle millesimali.

**VINCOLI ESISTENTI**

Gli immobili come l'intero territorio comunale sono sottoposti al vincolo di tutela paesaggistica imposto con D.M. del 11/04/1968 e con D.M. 18/04/1985.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno

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

Altre limitazioni d'uso: Nessuna



Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni:

Pignoramenti:

Pignoramento per il Tribunale di Matera del 19/12/2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Matera in data 19/12/2007 al R.g. n° 351 e R.p. 296.

### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Difformità Urbanistiche Edilizie e Catastali:

Dalle ricerche effettuate e da quanto espresso nei paragrafi precedenti, si attesta che l'unità immobiliare sita nel comune di Pisticci – frazione di Marconia (MT) alla via Anzio n°20 in catasto al foglio. foglio di mappa 36 – particelle 1267/1808 sub 3, può essere considerata legittima dal punto di vista urbanistico ad eccezione della parte abusiva riscontrata, da sanare.

*Di contro dal punto di vista catastale, le planimetrie riportate nel Catasto fabbricati, presentano difformità dello stato di fatto ai sensi del D.L. 78/2010 art. 19 comma 14. Tali difformità consistono nella mancata indicazione sia della superficie ampliata al piano seminterrato e sia della superficie del piano sottotetto.*

*Necessita presentare all'Agenzia del Territorio di Matera, a firma dei comproprietari delle parti comuni ( sig.ra ..... ) l'accatastamento di tali superfici. Il costo per l'esecuzione dell'accatastamento è pari ad €. 300,00 comprensivo di onere del tecnico e spese amministrative.*

Pertanto, riassumendo i costi relativi alla sanatoria urbanistica e catastale sono di seguito riportati:

- Sanatoria ampliamento superficie pari a mq. 50,79 al piano seminterrato con destinazione garage, i costi da sostenere ammontano ad €. 20.454,63;
- Costi per regolarizzazione catastale €. 300,0.

Il costo complessivo da sostenere per la sanabilità edilizia dell'immobile e catastale, alla data della presente relazione ammontano ad €.     **20.754,63**     (diconsi euro ventimilasettecentocinquantaquattro/63).

### **2.2) LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A CHE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in possesso e abitata dal nucleo familiare della debitrice esecutata



**2.3) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI, L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE).**

Da informazioni assunte non risultano spese fisse.

**2.4) LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, ....**

**VALUTAZIONE**

Per la stima degli immobili è stato adottato il criterio di stima sintetica comparativa.

La stima sintetica-comparativa è basata sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona ed oggetto di compravendita recente.

Il dato di riferimento utilizzato è stato rilevato dall'O.M.I. (Ufficio Provinciale di Matera) aggiornato al 1° semestre 2012, riguarda la Zona "E3" Microzona "2" (Fascia/zona Suburbana/Villaggio Marconia) di Pisticci, dove rientra il suddetto bene esecutato.

Per le caratteristiche sopra descritte la tipologia di abitazione attribuita all'immobile come riferimento è quella di tipo civile e non di tipo economico come riportato in catasto.

Il valore di mercato per la tipologia di abitazioni tipo civile con stato conservativo normale, varia da un minimo di €. 900,00 ad un massimo di €. 1.200,00/mq.

Si è assunto il valore medio pari ad €/mq 1.050,00 perché la zona presa in esame è molto vasta includendo nuove costruzioni ed altre vetuste e le caratteristiche intrinseche del bene risultano in buono stato.

Inoltre, da informazioni prese in loco presso agenzia immobiliare e da indagini di mercato al fine di ottenere dati di transazioni recenti di immobili simili, si è avuta conferma riguardo il valore unitario per le abitazioni di tipo civile in zona pari ad €/mq. 1.050,00.

**Nella valutazione del bene esecutato le superfici destinate a garage/deposito/soffitta/giardino (Superfici non residenziali) assentite e da legittimare sono state comprese nella superficie totale commerciale.**

**LOTTO 001 UNICO**

**A) UNITA' IMMOBILIARE con area pertinenziale sita in Pisticci – frazione di Marconia alla Via Anzio n°20, piano seminterrato (S1) piano primo (1°) e piano sottotetto in catasto ditta ( ) proprietà per 1000/1000 – foglio di mappa 36 – particelle 1267/1808 sub 3 – Via Anzio s.n. – piano primo (1°) e seminterrato (S1) - categoria A/3 - cl. 3 - cons. vani 7 - R.C. € 469,98;**

**STIMA SINTETICA**

Come detto nel paragrafo relativo alla sua descrizione, è costituito da un'abitazione della superficie commerciale lorda pari a mq. 219,60 comprensiva delle pertinenze e dell'area del giardino ad uso esclusivo (consistenza descritta ai paragrafi precedenti).

Pertanto il valore (Vo) risulta pari a:

Abitazione e pertinenze                      mq. 219,60 x €/mq. 1.050,00 = € 230.580,00

**Valore immobile Stima Sintetica € 230.580,00**

**Detrazioni:**

Al valore determinato andranno detratte le spese necessarie per la sanatoria urbanistica e catastale pari ad €. 20.754,63, a carico dell'acquirente.

Pertanto il valore dell'immobile sarà dato dalla differenza tra il valore determinato con la stima sintetica e le spese necessarie per la sanatoria urbanistica e catastale :

-	STIMA SINTETICA	€ 230.580,00
-	SPESE SANATORIE	<u>- € 20.754,63</u>

Sommano **€ 209.825,37**

**VALORE TOTALE BENE PIGNORATO**

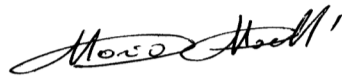
Il valore del Lotto 1 – unità immobiliare pignorata con area pertinenziale sita in Pisticci – frazione di Marconia alla Via Anzio n°20, piano seminterrato (S1) piano primo (1°) e piano sottotetto in catasto foglio di mappa 36 – particelle 1267/1808 sub 3 è pari ad €. 209.825,37 in c.t. **€ 209.800,00** (diconsi euro duecentonovemilaottocento/00).

Si precisa che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastali sono lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Matera li, 03/01/2013

Il C.T.U.

Geom. Mario MORELLI

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mario Morelli', written in a cursive style.

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA

---

## CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ISTRUTTORE: dott. A. D'ALONZO

ESECUZIONE IMMOBILIARE : n. 02/2008 r.g.

UDIENZA: 01.12.2016

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO** **Integrazione – Regolarizzazioni Catastali**

**Matera, 03/08/2016**

**Il Consulente Tecnico**  
**Geom. Mario Morelli**







In occasione del sopralluogo il C.T.U. coadiuvato dal collaboratore provvedeva ad effettuare una ricognizione dei luoghi, oltre ad eseguire un rilievo architettonico e fotografico degli immobili da accatastare.

Al termine del sopralluogo veniva redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (All. N°01).

### **RELAZIONE DI INTEGRAZIONE DELLA C.T.U.**

A seguito delle attività svolte, gli identificativi catastali degli immobili costituenti il lotto è di seguito riportato:

#### **LOTTO 001 UNICO :**

##### **A) PIENA PROPRIETA' UNITA' IMMOBILIARE SITA IN PISTICCI – FRAZIONE DI MARCONIA - VIA ANZIO N°20 PIANO S1 - 1° – IN CATASTO - FG. 36 – PART.LLA 1267/1808 SUB 3;**

Piena proprietà dell'Unità Immobiliare con area pertinenziale sita in Pisticci – frazione di Marconia alla Via Anzio n°20, con destinazione ad abitazione composta da piano seminterrato di superficie utile calpestabile garges di mq. 21,12, piano primo abitazione di mq. 101,91 e mq. 24,40 di superficie non residenziale balconi e c.t., oltre ad un'area esterna giardino di mq. 95,35, censita in catasto foglio di mappa 36 – particelle 1267/1808 sub 3 – Via Anzio s.n. – piano primo (1°) e seminterrato (S1) - categoria A/3 - cl. 3 - cons. vani 7 - R.C. € 469,98.

##### **QUOTA DI PROPRIETA' PER ½ UNITA' IMMOBILIARE SITA IN PISTICCI – FRAZIONE DI MARCONIA - VIA ANZIO N°20 PIANO S1 – IN CATASTO - FG. 36 – PART.LLA 1808 SUB 6 (Occupata dalla sig.ra Esecutata)**

Quota di proprietà per ½ dell'immobile con destinazione deposito di superficie utile calpestabile mq. 49,54 altezza mt 2,85, posto al piano seminterrato collegato al garage di proprietà esclusiva della sig.ra , censito in catasto foglio di mappa 36 – p.lla 1808 sub 6 – Via Anzio n. 20 – piano S1 - categoria C/2 - cl. 4 - Cons. mq. 49 Sup. Cat. Mq. 57 - R.C. € 118,94 (non legittima urbanisticamente da sanare – occupata dalla sig.ra secutata);

##### **QUOTA DI PROPRIETA' PER ½ UNITA' IMMOBILIARE SITA IN PISTICCI – FRAZIONE DI MARCONIA - VIA ANZIO N°20 PIANO S1 – IN CATASTO - FG. 36 – PART.LLA 1808 SUB 7 (Occupata dal sig. C)**

Quota di proprietà per ½ dell'immobile con destinazione deposito di superficie utile calpestabile mq. 49,00 altezza mt 2,85, posto al piano seminterrato collegato al garage di proprietà esclusiva del sig. censito in catasto foglio di mappa 36 – p.lla 1808 sub 7 – Via Anzio n. 20 – piano S1 - categoria C/2 - cl. 4 - Cons. mq. 49 Sup. Cat. Mq. 55 - R.C. € 118,94 (non legittima urbanisticamente da sanare - occupata dal sig.

##### **QUOTA DI PROPRIETA' PER ½ UNITA' IMMOBILIARE SITA IN PISTICCI – FRAZIONE DI MARCONIA - VIA ANZIO N°20 PIANO 2 SOTTOTETTO – IN CATASTO - FG. 36 – PART.LLA 1808 SUB 4 (Occupata dalla sig.ra Vittoria Esecutata)**

Quota di proprietà per ½ dell'immobile con destinazione deposito di superficie utile calpestabile mq. 74,00 altezza variabile media mt 1,70 , posto al piano 2 sottotetto con





