

---

**Tribunale di Matera**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **36/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **LORENA VOLPE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fondo rustico**  
**con annessi**

**Esperto alla stima:** ARCHITETTO CATERINA FICCO  
**Codice fiscale:** FCCCRN85M57I954U  
**Studio in:** VIALE SALERNO 116 - 75025 POLICORO  
**Email:** arch.caterinaficco@gmail.com  
**Pec:** caterina.ficco@archiwoerldpec.it

Beni in **Rotondella (MT)**  
Località/Frazione  
contrada Tascione 1

### **Lotto:001 - Fondo rustico con annessi**

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

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

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

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

**Identificativo corpo: A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1.**

**Abitazione in villini [A7] e Magazzini [C2] siti in contrada Tascione 1**

Note: Il compendio immobiliare oggetto di stima, nell'atto di pignoramento, è identificato catastalmente al foglio n.5 particella n.107, attualmente invece, causa soppressione particella, è identificato al catasto terreni al foglio n.5 particelle n.179-180, oltre ad annessi e pertinenze censiti in catasto fabbricati al foglio n.5, particella n.171 sub 2 e particella n.178 sub 1. L'altro immobile oggetto di pignoramento risulta correttamente identificato catastalmente al foglio n.5 particella n.131, si specifica però che è suddiviso nei subb 3 e 4. L'intero lotto è considerato unico e dunque non divisibile.

L'oggetto del corpo A è riferito alla parte costruita dei beni pignorati, identificati al foglio n.5 particella 131 subb 3-4 e particella n.171 sub 2, oltre all'area di pertinenza, identificata al foglio n.5 particella n.178 sub 1.

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 04-09-2011

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 5, particella 131, subalterno 4, indirizzo Contrada Tascione n.1, piano T, comune Rotondella, categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq, superficie 51 mq, rendita € 80,26 euro

#### Derivante da:

Variazione del 28/12/2022 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto è delimitata su tutti i lati dalla particella n.178, ad eccezione del lato EST, che confina con l'immobile alla particella 131 sub 3.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 5, particella 171, subalterno 2, indirizzo Contrada Tascione n.1, piano T, comune Rotondella, categoria C/2, classe 1, consistenza 184 mq, superficie 196 mq, rendita € 342,10 euro

Derivante da:

Costituzione del 29/12/2011 n.6781.1/2011

Variazione toponomastica del 25/03/2013

Variazione del 27/12/2022

Variazione nel classamento del 15/11/2023

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto è delimitata su tutti i lati dalla particella n.178, anch'essa oggetto di pignoramento

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 5, particella 131, subalterno 3, indirizzo Contrada Tascione n.1, piano T-1, comune Rotondella, categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5 vani, superficie 409 mq, rendita € 774,69 euro

Derivante da:

Variazione del 28/12/2022 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto è delimitata su tutti i lati dalla particella n.178, ad eccezione del lato OVEST, che confina con l'immobile alla particella 131 sub 3.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Note: Con riferimento all'unità in oggetto, si riporta che la stessa è catastalmente costituita da unità abitativa identificata come particella 131 sub 3 e da area di corte identificata come particella

178 sub 1. Nella visura al catasto fabbricati si riporta la superficie relativa al solo immobile residenziale identificato alla particella 131 sub 3, mentre nella visura al catasto terreni si quantifica l'area pertinenziale alla particella 178 in 2'720 mq.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio - sezione territoriale di Rotondella, si sono riscontrate alcune difformità. Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al catasto al foglio n.5 particella n.131 sub 3 si è riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni. Inoltre, il piano primo è ancora in costruzione pur essendo già accatastato come abitazione. Tale circostanza causa di difformità catastale, non è ostativa alla vendita e può essere ovviata procedendo all'aggiornamento della planimetria catastale. Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al catasto al foglio n.5 particella n.131 sub 4 si è riscontrata una diversa attribuzione di categoria catastale e una diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico, da unico vano, risulta invece essere stato realizzato un bagno; inoltre per le caratteristiche e le finiture interne, l'immobile è assimilabile più ad un'abitazione piuttosto che ad un magazzino. Tale circostanza causa di difformità catastale, non è ostativa alla vendita e può essere ovviata procedendo all'aggiornamento della categoria e della planimetria catastale. Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al catasto al foglio n.5 particella n.171 sub 2, non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Infine, per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto al foglio n.5 particella n.178 sub 1, area di pertinenza degli immobili sopra descritti, si rileva la presenza di una costruzione in muratura di esigue dimensioni e priva di finiture, verosimilmente post '67 per le caratteristiche costruttive, di cui non risultano documenti e di cui al momento non sarebbe possibile stabilire le effettive dimensioni ed estensioni da trasferire al catasto fabbricati a causa dell'accumulo di materiali vari nel suo intorno. Tale circostanza causa di difformità catastale, può essere ovviata procedendo alla demolizione degli stessi o al censimento in catasto fabbricati di nuove unità immobiliari. In entrambi i casi occorre sostenere dei costi tra loro confrontabili e quantificabili in circa € 4000. Un ulteriore baraccamento è presente sul medesimo immobile, ma date le esigue dimensioni e le caratteristiche costruttive in lamiera, non viene considerato di rilevante importanza ai fini edilizi, urbanistici e catastali.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate, occorre procedere all'aggiornamento di n.2 planimetrie catastali e a n.1 accatastamento con inserimento in mappa del fabbricato.

Compenso per aggiornamento planimetria e presentazione elaborato planimetrico comprensivo di oneri e diritti: € 250,00 per immobile

Qualora non dovesse procedersi alla demolizione dei manufatti rinvenuti, occorrerà procedere a rilievo topografico dei manufatti, redazione di tipo mappale, oltre a redazione di planimetrie catastali ed elaborato planimetrico, il tutto previo frazionamento della particella originaria su cui gli stessi insistono. Compenso per sanatoria catastale, comprensivo di sanzioni ed oneri: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4'500,00

Pratiche catastali: € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B\_foglio n.5 particelle n. 179-180.**

**agricolo sito in contrada Tascione 1**

Note: Il compendio immobiliare oggetto di stima, nell'atto di pignoramento, è identificato catastalmente al foglio n.5 particella n.107, attualmente invece, causa soppressione particella, è identificato al catasto terreni al foglio n.5 particelle n.179-180, oltre ad annessi e pertinenze censiti in catasto fabbricati al foglio n.5, particella n.171 sub 2 e particella n.178 sub 1. L'altro immobile oggetto di pignoramento risulta correttamente identificato catastalmente al foglio n.5 particella n.131, si specifica però che è suddiviso nei subb 3 e 4. L'intero lotto è considerato unico e dunque non divisibile.

L'oggetto del corpo B è riferito ai terreni dei beni pignorati, identificati al foglio n.5 particelle 179 e 180.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 04-09-2011

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, sezione censuaria Rotondella, foglio 5, particella 179, qualità FRUTT IRRIG, classe U, superficie catastale 1120 mq, reddito dominicale: € 16,20, reddito agrario: € 8,68

Derivante da:

Variazione d'ufficio del 27/02/1992  
Tabella di variazione del 13/12/2007  
Variazione d'ufficio del 26/07/2011  
Tabella di variazione del 14/12/2011  
Variazione d'ufficio del 29/12/2011  
Variazione d'ufficio del 26/11/2019  
Tabella di variazione del 22/06/2021  
Variazione d'ufficio del 21/11/2022  
Tipo mappale del 21/12/2022

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD e ad EST con la particella n.178 oggetto di pignoramento, sempre ad EST e a SUD confina con la particella n.51 non oggetto di pignoramento,

infine, ad OVEST confina con una strada comunale che la separa da terreno identificato al foglio 1 particella n.47 non oggetto di pignoramento.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, sezione censuaria Rotondella, foglio 5, particella 180, qualità FRUTT IRRIG, classe U, superficie catastale 30419, reddito dominicale: € 439,88, reddito agrario: € 235,65

**Derivante da:**

Variazione tipo mappale/Soppressione del 21/12/2022

Variazione d'ufficio del 21/11/2022

Variazione del 22/06/2021

Variazione d'ufficio del 26/11/2019

Variazione d'ufficio del 29/12/2011

Variazione del 14/12/2011

Variazione d'ufficio del 26/07/2011

Variazione del 13/12/2007

Variazione tipo mappale/Soppressione del 27/02/1992

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con la particelle n.66 e n.47, non oggetto di pignoramento, ad EST confina con un canale, diramazione del fiume Sinni, a SUD confina con la particella n.51 non oggetto di pignoramento e con la particella n.178 oggetto di pignoramento, infine, ad OVEST confina con una strada comunale che la separa da terreno identificato al foglio 1 particella n.12 non oggetto di pignoramento.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio - sezione territoriale di Rotondella e dai rilievi eseguiti in loco, per l'unità immobiliare in oggetto sono emerse difformità dovute all'azione erosiva del canale che ha occupato parte dell'immobile.

Note: Verrà tenuto conto della dimensione al momento dei rilievi eseguiti. Ma si fa rilevare che,

trattandosi di danni causati da elementi naturali e dunque non controllabili, la dimensione dell'immobile subisce continue modifiche di consistenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

### DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di intervento sono ubicati in Rotondella, piccolo comune del Materano di circa 2'400 abitanti che sorge su un monte a 576 m s.l.m, posizione strategica che lo rende noto come "il balcone dello Jonio", da cui è possibile ammirare il tratto costiero del golfo di Taranto. Una peculiarità del posto è il Monte Coppolo: tutto il monte è circondato da mura di fortificazione che racchiudono un'acropoli attribuibile al IV secolo. Il comune è caratterizzato da un insediamento a spirale che si avvolge attorno alla collina. Confina a nord con il comune di Tursi (26 km), ad est con il comune di Policoro (22 km), a sud con il comune di Nova Siri (7 km), mentre ad ovest con i territori di Valsinni (14 km) e Colobraro (22 km). Dista circa 90 Km da Matera e circa 120 Km dal capoluogo di regione Potenza. Gli immobili oggetto di perizia distano circa 11 Km dal centro cittadino. Situati in zona E1 agricola irrigua, l'area è isolata e caratterizzata esclusivamente da campi, ad eccezione del corso di un canale che lambisce un confine del lotto e che si dirama dal vicino fiume Sinni. Si può raggiungere il luogo arrivando sia da Rotondella e sia dalla SS653 uscita Valsinni, per mezzo di strada comunale asfaltata. Il fondo è sprovvisto di allaccio idrico e di gas.

**Caratteristiche zona:** isolata normale

**Area urbanistica:** Agricola - zona E1 irrigua a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Policoro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Litorali del metapontino, Gole di Candela, Monte Coppolo.

**Attrazioni storiche:** Centri lucani della fascia Metapontina.

**Principali collegamenti pubblici:** Nessuno

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] e Magazzini [C2] di cui al punto A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1**

L'immobile identificato in catasto al foglio n.5 particella n.131 sub.3 con destinazione abitativa è costituito da n.2 piani fuori terra con superficie lorda complessiva di circa 353 mq. Al piano terra sono presenti n.2 accessi con portici antistanti. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate, è presente un rivestimento in pietra intorno all'arco di separazione degli ambienti della zona giorno, i pavimenti e i rivestimenti di cucina e bagni sono in ceramica mentre nel resto degli ambienti in gres. Gli infissi sono in pvc. L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata dell'impianto elettrico, all'attualità funzionante e di impianto di riscaldamento autonomo, alimentato con termocamino e distribuito da termosifoni presenti in tutti gli ambienti. E' presente un impianto di condizionamento solo nell'ambiente cucina. Al piano primo si accede sia per mezzo di una scala esterna, sia per mezzo di una scala interna. La distribuzione degli spazi è strutturata in modo tale da poter eventualmente suddividere la zona residenziale in n.2 unità abitative indipendenti.

Si rileva un'importante ristrutturazione che ha comportato anche un aumento di volume del costruito, risalente all'anno 2008. La suddetta ristrutturazione però non è stata completata, in quanto l'intero piano primo risulta in costruzione, nello specifico, privo di pavimenti, rivestimenti, infissi (ad eccezione delle persiane) e finiture, mentre gli impianti risultano completati. Solo un bagno è completo di finiture. Entrambe le scale, esterna ed interna, risultano allo stato grezzo, mentre quella per accedere al piano sottotetto non è mai stata realizzata, e dunque il sottotetto ad oggi risulta inaccessibile. E' stato però rivestito in pietra il portale di separazione degli ambienti della zona giorno.

Adiacente al suddetto immobile si trova quello censito in catasto al foglio n.5 particella 131 sub 4 identificato come magazzino. Per caratteristiche e finiture si presenta più simile ad un'abitazione piuttosto che ad un magazzino. E' costituito da un unico vano con servizio igienico di circa 51 mq lordi, ha un ingresso indipendente ma è anche direttamente comunicante con l'immobile sopra descritto. Interessato anch'esso dalla ristrutturazione risalente all'anno 2008, presenta finiture identiche a quelle appena riportate per il precedente immobile. L'unità è direttamente illuminata ed areata. E' dotata dell'impianto elettrico, all'attualità funzionante e di impianto di riscaldamento con termosifoni subordinato al termocamino dell'immobile al sub 3. Presenta però un camino funzionante che permette il riscaldamento in modo autonomo.

Gli immobili ai subb 3 e 4 costituiscono un unico fabbricato. Da quanto si è rilevato durante il sopralluogo e da quanto si desume dagli elaborati del Permesso a Costruire n.1 del 2008 con cui è stata eseguita la ristrutturazione, questo, inizialmente realizzato con struttura portante in pietrame, è stato ampliato utilizzando una tipologia a travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura a falda rivestita con tegole tipo coppi. Le tompagnature sono state realizzate o in blocchi semipieni prefabbricati in calcestruzzo di cemento normale vibrocompresso del tipo "antisismico" o da blocchi di laterizio tipo "poroton".

Esternamente l'intero fabbricato si presenta intonacato ma senza pittura di finitura, mentre i due portici e i muri che contengono la scala esterna sono rivestiti in pietra. Si rilevano importanti segni di umidità da risalita nelle parti basse, soprattutto sui prospetti a nord. Mentre lo scolo delle acque piovane è garantito dalla presenza di pluviali lungo le facciate. Il piano primo non presenta parapetti rendendo i balconi inutilizzabili. L'immobile identificato in catasto al foglio n.5 particella n.171 sub.2 si presenta costituito da un unico ambiente e trattasi di magazzino di 184 mq legittimamente autorizzato nel 1976. E' stato realizzato in muratura di tufo e pilastri in cemento armato, la copertura ha un orditura in legno e lastre di eternit. Le muraure interne ed esterne sono intonacate, il pavimento è in calcestruzzo e gli infissi in ferro. E' presente un impianto elettrico funzionante ma non a norma. Nella pratica di autorizzazione di questo immobile è presente anche la realizzazione di una concimaia, non accessibile e non ispezionabile in fase di sopralluogo. Suddetto immobile ha annessa un'area coperta da tettoia di 124 mq. Tale copertura, così come quella del magazzino, è del tipo in Eternit contenente amianto e pertanto da rimuovere e sostituire. La superficie complessiva oggetto di demolizione e sostituzione è di circa mq 308,00.

Circa i costi di bonifica, considerato che oltre allo smantellamento e smaltimento a discarica delle lastre contenente amianto occorre prevedere anche la realizzazione di un nuovo manto di copertura, adottando i valori unitari di cui alla TARIFFA UNIFICATA DI RIFERIMENTO DEI PREZZI PER L'ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE DELLA REGIONE BASILICATA lo scrivente, per ciascuno degli interventi necessari alla bonifica e al ripristino dello stato dei luoghi, riporta quanto segue:

- per rimozione di coperture in lastre di cemento amianto compreso lo smontaggio, la bagnatura di entrambe le superfici con prodotti idonei eseguita con pompe a bassa pressione e confezionamento in teli di plastica sigillati, il tutto secondo quanto previsto dal D.M. 6/9/94 occorrono € 20,88 al mq.;
- per il trasporto in discarica autorizzata (2A o 2B) di rifiuti speciali contenenti amianto, confezionati secondo quanto previsto dalle norme vigenti, occorrono € 0,10 per ql/km;
- per il conferimento in discarica autorizzata (2A o 2B) di rifiuti speciali contenenti amianto, confezionati secondo quanto previsto dalle norme vigenti, occorrono € 54,40 al ql.;
- per l'istruttoria della pratica ASL di segnalazione e smaltimento amianto, compresi oneri, diritti di segreteria, valori bollati e quant'altro occorrono € 750,00;
- per il ripristino dello stato dei luoghi mediante realizzazione di un nuovo manto di copertura costituito da lastre di acciaio a protezione multistrato a profilo grecato oltre ad ogni onere e magistero necessario a rendere l'opera finita e a regola d'arte, occorrono € 43,91 al mq.

Applicando i costi unitari di cui sopra, considerato che l'estensione della porzione di copertura interessata ammonta a complessivi mq 308,00, il costo occorrente per la bonifica e il ripristino dello stato di luoghi somma a complessivi € 27'825,77, così dettagliato:



- € 6'431,04 per la rimozione del manto di copertura in ETERNIT, contenente amianto;
- € 64,68 per il trasporto a discarica delle lastre di ETERNIT;
- € 2'173,25 per il conferimento a discarica delle lastre di ETERNIT;
- € 13'524,28 per la realizzazione di un nuovo manto di copertura e il ripristino dello stato dei luoghi;
- € 750,00 per l'istruttoria della pratica ASL di segnalazione e smaltimento amianto.

Riepilogando, il costo complessivo, comprensivo di tutte le voci di cui sopra, dei costi di istruttoria della pratica ASL, e maggiorato per le voci dovute, dell'IVA al 22%, somma a complessivi € 27'825,77 arrotondabili ad € 27'830,00.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

L'immobile identificato in catasto al foglio n.5 particella n.178 sub.1 trattasi, catastalmente, di area di pertinenza dell'immobile alla particella 131 sub 3, ma di fatto risulta pertinenza di tutti gli immobili sopra descritti, in quanto su quest'area, oltre ad aiuole a verde, sorgono una tettoia adiacente l'immobile identificato alla particella 171 sub2, una concimaia collegato al medesimo immobile e un manufatto in muratura abusivo non accessibile in fase di sopralluogo.

Quest'area è sterrata e circonda completamente gli immobili finora descritti.

In conclusione, si evidenzia che l'intero compendio risulta privo dell'allaccio alla rete idrica e di gas, mentre lo scarico fognario avviene all'interno di una fossa biologica.

Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 04-09-2011

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.308,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile identificato in catasto al foglio n.5 particella n.131 subb 3 e 4 si presenta in uno stato conservativo sufficiente, si riscontra nello specifico presenza di umidità di risalita che necessiterebbe di una più approfondita osservazione per permettere l'eliminazione del problema. Inoltre, le facciate esterne non presentano pitturazione, ma hanno l'intonaco a vista, da cui si possono notare rappezzi vari. In ultima battuta si nota come i balconi del piano primo non presentano parapetti non permettendone un utilizzo in sicurezza, conseguenza del fatto che l'intero piano primo non è stato completato ma risulta in costruzione.

L'immobile identificato in catasto al foglio n.5 particella n.171 sub 2 si presenta in uno stato conservativo mediocre in quanto l'intonaco delle pareti sia interne sia esterne è deteriorato e andrebbe ripristinato. Inoltre, la presenza di lastre di eternit, sia sul magazzino e sia sulla tettoia antistante, sono da rimuovere e smaltire adeguatamente, pertanto è da prevedere il rifacimento della copertura su entrambi. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione tecnica.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non si è in possesso di alcuna dichiarazione di conformità

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termocamino e radiatori
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	Sconosciuta
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non si è in possesso di alcuna dichiarazione di conformità

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non si è in possesso di alcuna dichiarazione di conformità

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, non vi sono millesimi di proprietà in quanto porzione di compendio in ditta ad unico proprietario.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'area è accessibile ai soggetti diversamente abili ad esclusione del piano primo dell'immobile identificato al foglio 5 particella 131 sub 3.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica: /**

**Note Indice di prestazione energetica:** All'attualità l'immobile è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Si fa presente che la redazione di tale documento è subordinata alla certificazione dell'impianto, la quale non è stato possibile reperire. Pertanto, considerato che occorre eseguire una verifica dell'impianto da parte di tecnico specializzato, e considerato che ciò comporta costi aggiuntivi non stimabili, si dichiara che al momento non è possibile la redazione dell'APE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B\_foglio n.5 particelle n. 179-180**

L'immobile identificato in catasto al foglio n.5 particella n.179 è un appezzamento di terreno di forma irregolare censito come frutteto irriguo.

I sopralluoghi e le misurazioni effettuati hanno confermato lo stato di consistenza risultante dalle visure catastali. Attualmente, il terreno è incolto.

L'immobile identificato in catasto al foglio n.5 particella n.180 è un appezzamento di terreno di forma irregolare censito a frutteto irriguo.

I sopralluoghi e le misurazioni effettuati hanno confermato lo stato colturale risultante dalle visure catastali ma non hanno confermato lo stato di consistenza. Nel dettaglio, si specifica che la consistenza riportata è pari a mq. 30'419, mentre la dimensione rilevata risulta circa 20'400 mq. Questa disomogeneità di dimensione è dovuta alla presenza, sul confine dell'immobile, di un canale che esercita un'azione erosiva a discapito dei terreni che lambisce. Motivo per cui non è possibile stabilirne in modo definitivo la reale estensione.

Dal punto di vista agronomico si presenta con giacitura pianeggiante. Nello specifico della piantagione nell'appezzamento sono installate n.14 serre coperte, legittimamente autorizzate, con piantumazione di kiwi, n.18 serre scoperte, legittimamente autorizzate, anch'esse con piantumazione di kiwi. Dal sopralluogo si evince essere quest'ultimo un impianto molto giovane, indicativamente intorno ad un anno di vita. Mentre il kiwi è la piantagione principale, nell'appezzamento trovano spazio n.2 filari di albicocchi e davanti ogni piantone delle serre, è piantumato un albero di arancio. Infine si rilevano filari di ulivi a delimitazione dei confini est ed ovest. Tutte le piantagioni dell'immobile sono servite da impianto di irrigazione. In-vece, la parte di appezzamento in prossimità del canale, circa 3'500mq, risulta incolto.

Infine, si rileva la presenza di una vasca di raccolta acque ad uso irriguo perimetrata da recinzione metallica. Non si è potuto accertare la corretta ubicazione e il corretto dimensionamento di suddetta vasca in quanto, nonostante la presenza di una Concessione Edilizia, non si sono trovati elaborati grafici utili alla verifica. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica e tecnica allegata al presente rapporto di valutazione.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 04-09-2011

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21.520,00**

Il terreno risulta di forma Irregolare ed orografia pianeggiante

Sistemazioni agrarie serra e tunnel serra

Sistemi irrigui presenti si

Colture erbacee no

Colture arboree si

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo agricolo in oggetto si trova in stato colturale di produzione, ripulito da sterpaglie o erbacce e regolarmente coltivato.

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Millesimi di proprietà:** Per l'unità immobiliare in oggetto, non vi sono millesimi di proprietà in quanto porzione di compendio in ditta ad unico proprietario.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per i beni in oggetto in quanto fondi agricoli o annessi, si riporta che gli stessi non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai D.P.R. 384/78 e 236/89

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica://**

**Note Indice di prestazione energetica:** Per il bene in oggetto in quanto fondo agricolo, la normativa del settore non prevede il rilascio di alcun Attestato di Prestazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

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

**Identificativo corpo:** A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub

**1.**

**Abitazione in villini [A7] e Magazzini [C2] sito in contrada Tascione 1**

Note: Il compendio immobiliare oggetto di stima, nell'atto di pignoramento, è identificato catastalmente al foglio n.5 particella n.107, attualmente invece, causa soppressione particella, è identificato al catasto terreni al foglio n.5 particelle n.179-180, oltre ad annessi e pertinenze censiti in catasto fabbricati al foglio n.5, particella n.171 sub 2 e particella n.178 sub 1. L'altro immobile oggetto di pignoramento risulta correttamente identificato catastalmente al foglio n.5 particella n.131, si specifica però che è suddiviso nei subb 3 e 4. L'intero lotto è considerato unico e dunque non divisibile.

L'oggetto del corpo A è riferito alla parte costruita dei beni pignorati, identificati al foglio n.5 particella 131 subb 3-4 e particella n.171 sub 2, oltre all'area di pertinenza, identificata al foglio n.5 particella n.178 sub 1.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 04-09-2011

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 5, particella 131, subalterno 4, indirizzo Contrada Tascione n.1, piano T, comune Rotondella, categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq, superficie 51 mq, rendita € 80,26 euro

Derivante da:

Variazione del 28/12/2022 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto è delimitata su tutti i lati dalla particella n.178 ad eccezione del lato EST, che confina con l'immobile alla particella 131 sub 3.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 5, particella 171, subalterno 2, indirizzo Contrada Tascione n.1, piano T, comune Rotondella, categoria C/2, classe 1, consistenza 184 mq, superficie 196 mq, rendita € 342,10 euro

Derivante da:

Costituzione del 29/12/2011 n.6781.1/2011

Variazione toponomastica del 25/03/2013

Variazione del 27/12/2022

Variazione nel classamento del 15/11/2023

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto è delimitata su tutti i lati dalla particella n.178, anch'essa oggetto di pignoramento

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 5, particella 131, subalterno 3, indirizzo Contrada Tascione n.1, piano T-1, comune Rotondella, categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5 vani, superficie 409 mq, rendita € 774,69 euro

Derivante da:

Variazione del 28/12/2022 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni – Ristrutturazione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto è delimitata su tutti i lati dalla particella n.178, ad eccezione del lato OVEST, che confina con l'immobile alla particella 131 sub 3.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Note: Con riferimento all'unità in oggetto, si riporta che la stessa è catastalmente costituita da unità abitativa identificata come particella 131 sub 3 e da area di corte identificata come particella 178 sub 1. Nella visura al catasto fabbricati si riporta la superficie relativa al solo immobile residenziale identificato alla particella 131 sub 3, mentre nella visura al catasto terreni si quantifica l'area pertinenziale alla particella 178 in 2'720 mq.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio - sezione territoriale di Rotondella, si sono riscontrate alcune difformità. Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al catasto al foglio n.5 particella n.131 sub 3 si è riscontrata una diversa distribuzione degli ambienti interni. Inoltre, il piano primo è ancora in costruzione pur essendo già accatastato come abitazione. Tale circostanza causa di difformità catastale, non è ostativa alla vendita e può essere ovviata procedendo all'aggiornamento della planimetria catastale. Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al catasto al foglio n.5 particella n.131 sub 4 si è riscontrata una diversa attribuzione di categoria catastale e una diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico, da unico vano, risulta invece essere stato realizzato un bagno; inoltre per le caratteristiche e le finiture interne, l'immobile è assimilabile più ad un'abitazione piuttosto che ad un magazzino. Tale circostanza causa di difformità catastale, non è ostativa alla vendita e può essere ovviata procedendo all'aggiornamento della categoria e della planimetria catastale. Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata al catasto al foglio n.5 particella n.171 sub 2, non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Infine, per quanto riguarda l'immobile identificato al catasto al foglio n.5 particella n.178 sub 1, area di pertinenza degli immobili sopra descritti, si rileva la presenza di una costruzione in muratura di esigue dimensioni e priva di finiture, verosimilmente post '67 per le caratteristiche costruttive, di cui non risultano documenti e di cui al momento non sarebbe possibile stabilire le effettive dimensioni ed estensioni da trasferire al catasto fabbricati a causa dell'accumulo di materiali vari nel suo intorno. Tale circostanza causa di difformità catastale, può essere ovviata procedendo alla demolizione degli stessi o al censimento in catasto fabbricati di nuove unità immobiliari. In entrambi i casi occorre sostenere dei costi tra loro confrontabili e quantificabili in circa € 4'000. Un ulteriore baraccamento è presente sul medesimo immobile, ma date le esigue dimensioni e le caratteristiche costruttive in lamiera, non viene considerato di rilevante importanza ai fini edilizi, urbanistici e catastali.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate, occorre procedere all'aggiornamento di n.2 planimetrie catastali e a n.1 accatastamento con inserimento in mappa del fabbricato. Compenso per aggiornamento planimetria e presentazione elaborato planimetrico comprensivo di oneri e diritti: € 250,00 per immobile Qualora non dovesse procedersi alla demolizione dei manufatti rinvenuti, occorrerà procedere a rilievo topografico dei manufatti, redazione di tipo mappale, oltre a redazione di planimetrie catastali ed elaborato planimetrico, il tutto previo frazionamento della particella originaria su cui gli stessi insistono. Compenso per sanatoria catastale, comprensivo di sanzioni ed oneri: € 4.000,00 Oneri Totali: € 4'500,00

Pratiche catastali: € 4.500,00

Oneri Totali: **€ 4.500,00**

Note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

#### **Identificativo corpo: B\_foglio n.5 particelle n. 179-180.**

##### **agricolo sito in contrada Tascione 1**

Note: Il compendio immobiliare oggetto di stima, nell'atto di pignoramento, è identificato catastalmente al foglio n.5 particella n.107, attualmente invece, causa soppressione particella, è identificato al catasto terreni al foglio n.5 particelle n.179-180, oltre ad annessi e pertinenze censiti in catasto fabbricati al foglio n.5, particella n.171 sub 2 e particella n.178 sub 1. L'altro immobile oggetto di pignoramento risulta correttamente identificato catastalmente al foglio n.5 particella n.131, si specifica però che è suddiviso nei subb 3 e 4. L'intero lotto è considerato unico e dunque non divisibile.

L'oggetto del corpo B è riferito ai terreni dei beni pignorati, identificati al foglio n.5 particelle 179 e 180.

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

##### **1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 04-09-2011

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

##### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS , sezione censuaria Rotondella, foglio 5, particella 179, qualità FRUTT IRRIG, classe U, superficie catastale 1120 mq, reddito dominicale: € 16,20, reddito agrario: € 8,68

##### Derivante da:

Variazione d'ufficio del 27/02/1992

Tabella di variazione del 13/12/2007

Variazione d'ufficio del 26/07/2011

Tabella di variazione del 14/12/2011

Variazione d'ufficio del 29/12/2011

Variazione d'ufficio del 26/11/2019

Tabella di variazione del 22/06/2021

Variazione d'ufficio del 21/11/2022

Tipo mappale del 21/12/2022



Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD e ad EST con la particella n.178 oggetto di pignoramento, sempre ad EST e a SUD confina con la particella n.51 non oggetto di pignoramento, infine, ad OVEST confina con una strada comunale che la separa da terreno identificato al foglio 1 particella n.47, non oggetto di pignoramento.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, sezione censuaria Rotondella, foglio 5, particella 180, qualità FRUTT IRRIG, classe U, superficie catastale 30419, reddito dominicale: € 439,88, reddito agrario: € 235,65

Derivante da:

Variazione tipo mappale/Soppressione del 21/12/2022

Variazione d'ufficio del 21/11/2022

Variazione del 22/06/2021

Variazione d'ufficio del 26/11/2019

Variazione d'ufficio del 29/12/2011

Variazione del 14/12/2011

Variazione d'ufficio del 26/07/2011

Variazione del 13/12/2007

Variazione tipo mappale/Soppressione del 27/02/1992

Millesimi di proprietà di parti comuni: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono parti comuni accertate con altre proprietà non oggetto di esecuzione. In aggiunta si riporta che la stessa costituisce porzione di compendio immobiliare pignorato in ditta ad unico proprietario.

Confini: L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con la particelle n.66 e n.47, non oggetto di pignoramento, ad EST confina con un canale, diramazione del fiume Sinni, a SUD confina con la particella n.51 non oggetto di pignoramento e con la particella n.178 oggetto di pignoramento, infine, ad OVEST confina con una strada comunale che la separa da terreno identificato al foglio 1 particella n.12, non oggetto di pignoramento.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del territorio - sezione territoriale di Rotondella e dai rilievi eseguiti in loco, per l'unità immobiliare in oggetto sono emerse difformità dovute all'azione erosiva del canale che ha occupato parte dell'immobile.

Note: Verrà tenuto conto della dimensione al momento dei rilievi eseguiti. Ma si fa rilevare che, trattandosi di danni causati da elementi naturali e dunque non controllabili, la dimensione dell'immobile subisce continue modifiche di consistenza.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

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

### **CORPO: A\_FG N.5 PLLA N.131 SUB 3-4, PLLA N.171 SUB 2 E PLLA N.178 SUB 1**

**Dati catastali:** OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 5, particella 131, subalterno 3, foglio 5, particella 178, subalterno 1, indirizzo Contrada Tascione n.1, piano T-1, comune Rotondella, categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5 vani, superficie 409 mq, rendita € 774,69 euro

**Dati catastali:** OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 5, particella 131, subalterno 4, indirizzo Contrada Tascione n.1, piano T, comune Rotondella, categoria C/2, classe 2, consistenza 37 mq, superficie 51 mq, rendita € 80,26 euro

**Dati catastali:** OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, foglio 5, particella 171, subalterno 2, indirizzo Contrada Tascione n.1, piano T, comune Rotondella, categoria C/2, classe 1, consistenza 184 mq, superficie 196 mq, rendita € 342,10 euro

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

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia.

**Conformità urbanistica:** NON si dichiara la conformità urbanistica.

#### **CORPO: B\_FOGLIO N.5 PARTICELLE N. 179-180**

**Dati catastali:** OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, sezione censuaria Rotondella, foglio 5, particella 179, qualità FRUTT IRRIG, classe U, superficie catastale 1120 mq, reddito dominicale: € 16,20, reddito agrario: € 8,68

**Dati catastali:** OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, sezione censuaria Rotondella, foglio 5, particella 180, qualità FRUTT IRRIG, classe U, superficie catastale 30'419 mq, reddito dominicale: € 439,88, reddito agrario: € 235,65

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

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Rotondella, non si è potuto accertare la corretta ubicazione e il corretto dimensionamento della vasca di accumulo acqua, in quanto, nonostante la presenza di una Concessione Edilizia, non si sono trovati elaborati grafici esaustivi necessari ad esprimere un giudizio di conformità edilizio. Pertanto, data l'assenza di elaborati grafici, la scrivente, dichiara la non conformità edilizia.

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

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/04/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/04/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B\_foglio n.5 particelle n. 179-180

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

### PRATICHE EDILIZIE:

#### **Abitazione in villini [A7] e Magazzino [C2] sito in contrada Tascione 1**

Numero pratica: PdC n.1 del 02/01/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento del fabbricato rurale

Oggetto: Ampliamento

Rilascio in data 02/01/2008 al n. di prot.

NOTE: Il permesso a Costruire riguarda la ristrutturazione che ha riguardato gli immobili identificati al foglio 5 particella 131 sub 3 e 4

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1

#### **Magazzino [C2] sito in contrada Tascione 1**

Numero pratica: Licenza Edilizia n.57 del 1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione stalla e concimaia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/12/1976 al n. di prot.

NOTE: La licenza edilizia riguarda l'immobile identificato al foglio 5 particella 171 sub 2

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1

#### **Magazzino [C2] sito in contrada Tascione 1**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.20 del 1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione tettoia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot.

NOTE: La licenza edilizia riguarda la realizzazione di una tettoia ricadente nell' immobile identificato al foglio 5 particella 178 sub 1

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1

#### **agricolosito in contrada Tascione 1**

Numero pratica: Concessione edilizia n.21 del 2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione tunnel serra e vasca di accumulo acqua

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/05/2000 al n. di prot.

NOTE: Dall'accesso agli atti presso il comune di Rotondella, si è potuto prendere visione della Concessione Edilizia menzionata, ove vi è riportato nel dettaglio la realizzazione delle serre ma nessun elaborato in merito alla vasca di accumulo dell'acqua.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B\_foglio n.5 particelle n. 179-180

#### **agricolosito in contrada Tascione 1**

Numero pratica: Permesso di Costruire n.26 del 2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione tunnel serra

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/12/2006 al n. di prot. 1253

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B\_foglio n.5 particelle n. 179-180

### **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del comune di Rotondella, per l'unità immobiliare in oggetto, a seguito di sopralluogo e rilievo dello stato di fatto, si è riscontrata una lieve ma diversa distribuzione degli ambienti interni relativa agli immobili identificati in catasto al foglio n.5 particella 131 sub 3 e 4. Inoltre, per l'immobile al sub 3 si è rilevata una lieve difformità relativa alle dimensioni delle aperture. Tale circostanza causa di difformità edilizia, non è ostativa alla vendita e può essere ovviata procedendo alla presentazione di una pratica edilizia, nello specifico Cila in sanatoria, che dichiari la variazione della planimetria. Tale pratica edilizia richiede il pagamento di una sanzione ai sensi del DPR 380/01 art.6-bis comma 5.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria ai sensi del DPR 380/01

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate, occorre richiedere una Cila in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e sanatoria paesaggistica per le difformità alle aperture esterne in sanatoria. In merito ai costi di sanatoria, al momento non è possibile quantificare gli stessi essendo necessario presentare opportuna pratica da istruire presso gli uffici competenti. A titolo cautelativo si riporta il valore massimo previsto per legge.

Presentazione Cila in sanatoria e autorizzazione paesaggistica: € 2.000,00

Onere e sanzioni paesaggistica: € 5.160,00

Oneri e sanzioni cila in sanatoria: € 1.200,00

**Oneri Totali: € 8.360,00**

Note: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Rotondella, è emerso che l'indice volumetrico residenziale è stato calcolato su una superficie agraria, di proprietà dell'esecutato, più ampia rispetto ai beni pignorati. Se si limitasse il calcolo volumetrico ammesso solo sugli immobili oggetto di esecuzione, il volume costruito destinato ad abitazione eccede quello ammissibile. Diversamente, per gli annessi agricoli, pur considerando i soli terreni pignorati in titolo all'esecutato, risulta ancora volumetria utilizzabile per la realizzazione di ulteriori annessi agricoli.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1

#### **agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Rotondella, non si è potuto accertare la corretta ubicazione e il corretto dimensionamento della vasca di accumulo acqua, in quanto, nonostante la presenza di una Concessione Edilizia, non si sono trovati elaborati grafici esaustivi necessari ad esprimere un giudizio di conformità edilizio. Pertanto, data l'assenza di elaborati grafici, la scrivente, dichiara la non conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B\_foglio n.5 particelle n. 179-180

**Abitazione in villini [A7] e Magazzini [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.9 del 27/04/2011
Zona omogenea:	E1 IRRIGUA
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art.35_Zone Agricole "La maggior parte del territorio comunale è destinata alle attività agricole. Le aree comprese nelle zone E del territorio comunale non altrimenti individuate, sono destinate ad usi agricoli, sia di tipo produttivo sia abitativo Per le Zone Agricole valgono le previsioni di seguito riportate: "Per quanto riguarda i manufatti destinati alle lavorazioni connesse con le attività agricole questi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: 1. Nelle zone irrigue o di prossima irrigazione, la superficie coperta non potrà superare 1/25 della superficie disponibile; l'altezza massima non superiore a 9,50 m. esclusi i volumi tecnici; la distanza dai confini non inferiore a mt. 15,00 oppure sul confine di proprietà; la distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 1 Aprile 1968. 2. Nelle altre zone la superficie coperta non potrà superare 1/40 della superficie disponibile fermi rimanendo gli altri parametri definiti nel punto precedente. Per quanto riguarda i manufatti destinati ad uso di abitazione, questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: a) Indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0,03 mc/mq di area disponibile secondo quanto tassativamente disposto al punto 4) dell'art. 7 del D.M. 2 Aprile 1968; b) Altezza massima non superiore a 9,00 m.; c) Distanza dai confini non inferiore a mt. 5,00 oppure sul confine di proprietà; d) Distanza dalle strade non inferiore a mt. 10 ovvero superiore, secondo quanto stabilito dalle norme del Codice Stradale per le strade di categoria superiore (SS 106)". Nel presente RU, in ogni caso, nelle zone agricole si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art. 44 della L.R. n. 23/1999, così come introdotto dalla L.R. n. 3/2002 di modifica e integrazione alla stessa L.R. n. 23/99, che si riporta integralmente: "In via transitoria, nei R.U. approvati ai sensi del precedente 1° comma, fino alla data di approvazione del PSC, (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq". E' inoltre</p>

	fissato l'obbligo di lotto minimo pari a 10.000 mq. Per fondi inferiori a 10.000 mq, comunque superiori ad un minimo di 3.000 mq, è consentita la realizzazione di un fabbricato, da adibire a deposito, di superficie coperta non superiore a 100 mq e ad un solo livello. Per le aziende agricole la cui estensione aziendale complessiva prevede appezzamenti sparsi nel territorio comunale è consentito l'accentrimento della volumetria nel centro aziendale. In relazione alla differenziazione degli usi (abitativi ed annessi agricoli) le volumetrie derivanti dall'applicazione dei relativi indici di fabbricabilità debbono interessare fabbricati distinti (D.G.R. n. 1749 del 21/11/2006). Sarà consentita l'attività di agriturismo ai sensi dell'art. 11 del Regolamento sull'Agriturismo Attuativo della L.R. n. 17/2005, ovvero di turismo rurale ai sensi della predetta Legge regionale. In tutte le Zone Agricole, infine, viene ulteriormente prescritto che: a) gli annessi agricoli potranno essere realizzati a distanza non inferiore a 10 mt dai fabbricati destinati a residenza; b) la realizzazione degli annessi agricoli e dei depositi potrà essere assentita solo sulla base di uno specifico Piano Agricolo Aziendale, proposto dal richiedente e redatto da un tecnico agricolo abilitato, che attesti l'effettiva necessità ai fini della conduzione dell'azienda agricola; c) per i terreni ricadenti nelle aree SIC-ZPS l'indice di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq sia per usi residenziali che per annessi agricoli.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per abitazione e 0,07 mc/mq per annessi agricoli
Rapporto di copertura:	1/25 della superficie
Altezza massima ammessa:	9,00 m
Volume massimo ammesso:	2400 mc circa
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	1500 mc circa
Altro:	La volumetria residenziale assentita è superiore a quella consentita pertanto non è ammessa ulteriore volumetria. Di contro, la volumetria degli annessi agricoli, calcolata sull'estensione dei soli terreni oggetto di pignoramento, e non sull'intera proprietà dell'esecutato, risulta disponibile per la

	realizzazione di eventuali altri annessi agricoli, tenendo sempre conto della normativa di settore. Per quanto non riportato si rimanda alle note.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

**note:** Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Rotondella, è emerso che l'indice volumetrico residenziale è stato calcolato su una superficie agraria, di proprietà dell'esecutato, più ampia rispetto ai beni pignorati. Se si limitasse il calcolo volumetrico ammesso solo sugli immobili oggetto di esecuzione, il volume costruito destinato ad abitazione eccede quello ammissibile. Diversamente, per gli annessi agricoli, pur considerando i soli terreni pignorati in titolo all'esecutato, risulta ancora volumetria utilizzabile per la realizzazione di ulteriori annessi agricoli.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1

**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.9 del 27/04/2011
Zona omogenea:	E1 IRRIGUA
Norme tecniche di attuazione:	Art.35_Zone Agricole "La maggior parte del territorio comunale è destinata alle attività agricole. Le aree comprese nelle zone E del territorio comunale non altrimenti individuate, sono destinate ad usi agricoli, sia di tipo produttivo sia abitativo Per le Zone Agricole valgono le previsioni di seguito riportate: "Per quanto riguarda i manufatti destinati alle lavorazioni connesse con le attività agricole questi dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche: 1. Nelle zone irrigue o di prossima irrigazione, la superficie coperta non potrà superare 1/25 della superficie disponibile; l'altezza massima non superiore a 9,50 m. esclusi i volumi tecnici; la distanza dai confini non inferiore a mt. 15,00 oppure sul confine di proprietà; la distanza dalle strade esistenti o in progetto conforme a quanto disposto nel D.M. 1 Aprile 1968. 2. Nelle altre zone la superficie coperta non potrà superare 1/40 della superficie disponibile fermi rimanendo gli altri parametri definiti nel punto precedente. Per quanto riguarda i manufatti destinati ad uso di abitazione, questi dovranno rispondere ai seguenti requisiti: a) Indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0,03 mc/mq di area disponibile secondo quanto tassativamente disposto al punto 4) dell'art. 7 del



	<p>D.M. 2 Aprile 1968; b) Altezza massima non superiore a 9,00 m.; c) Distanza dai confini non inferiore a mt. 5,00 oppure sul confine di proprietà; d) Distanza dalle strade non inferiore a mt. 10 ovvero superiore, secondo quanto stabilito dalle norme del Codice Stradale per le strade di categoria superiore (SS 106)". Nel presente RU, in ogni caso, nelle zone agricole si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art. 44 della L.R. n. 23/1999, così come introdotto dalla L.R. n. 3/2002 di modifica e integrazione alla stessa L.R. n. 23/99, che si riporta integralmente: "In via transitoria, nei R.U. approvati ai sensi del precedente 1° comma, fino alla data di approvazione del PSC, (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni: a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq". E' inoltre fissato l'obbligo di lotto minimo pari a 10.000 mq. Per fondi inferiori a 10.000 mq, comunque superiori ad un minimo di 3.000 mq, è consentita la realizzazione di un fabbricato, da adibire a deposito, di superficie coperta non superiore a 100 mq e ad un solo livello. Per le aziende agricole la cui estensione aziendale complessiva prevede appezzamenti sparsi nel territorio comunale è consentito l'accentramento della volumetria nel centro aziendale. In relazione alla differenziazione degli usi (abitativi ed annessi agricoli) le volumetrie derivanti dall'applicazione dei relativi indici di fabbricabilità debbono interessare fabbricati distinti (D.G.R. n. 1749 del 21/11/2006). Sarà consentita l'attività di agriturismo ai sensi dell'art. 11 del Regolamento sull'Agriturismo Attuativo della L.R. n. 17/2005, ovvero di turismo rurale ai sensi della predetta Legge regionale. In tutte le Zone Agricole, infine, viene ulteriormente prescritto che: a) gli annessi agricoli potranno essere realizzati a distanza non inferiore a 10 mt dai fabbricati destinati a residenza; b) la realizzazione degli annessi agricoli e dei depositi potrà essere assentita solo sulla base di uno specifico Piano Agricolo Aziendale, proposto dal richiedente e redatto da un tecnico agricolo abilitato, che attesti l'effettiva necessità ai fini della conduzione dell'azienda agricola; c) per i terreni ricadenti nelle aree SIC-ZPS l'indice di fabbricabilità è pari a 0,01 mc/mq sia per usi residenziali che per annessi agricoli.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq per abitazione e 0,07 mc/mq per annessi agricoli
Rapporto di copertura:	1/25 della superficie
Altezza massima ammessa:	9,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	In merito alla potenzialità edificatoria residua si rimanda alla nota della conformità urbanistica del corpo A.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B\_foglio n.5 particelle n. 179-180

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

**Identificativo corpo:** A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1  
**Abitazione in villini [A7] e Magazzini [C2] sito in Rotondella (MT), contrada Tascione 1**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in atto, è stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati l'Avvocato Lorena Volpe

**Identificativo corpo:** B\_foglio n.5 particelle n. 179-180  
**agricolo sito in Rotondella (MT), contrada Tascione 1**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in atto, è stato nominato custode giudiziario dei beni pignorati l'Avvocato Lorena Volpe

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

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale Ordinario di Matera in data 22/04/2022 ai nn. 549 iscritto/trascritto a Matera in data 12/05/2022 ai nn. 4354/3503;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale Ordinario di Matera in data 22/04/2022 ai nn. 549 iscritto/trascritto a Matera in data 12/05/2022 ai nn. 4354/3503;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B\_foglio n.5 particelle n. 179-180

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-  
SIS; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000; A rogito di Notaio Vin-  
cenzo Ianaro in data 26/06/2008 ai nn. 4367; Iscritto/trascritto a Matera in data  
01/07/2008 ai nn. 5502/1008

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla  
n.178 sub 1

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS;  
Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000; A rogito di Notaio Vincenzo  
Ianaro in data 26/06/2008 ai nn. 4367; Iscritto/trascritto a Matera in data 01/07/2008  
ai nn. 5502/1008

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B\_foglio n.5 particelle n. 179-180

*Pignoramenti:*

Nessuna.

*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\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1  
sito in Rotondella (MT), contrada Tascione 1**

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

**Identificativo corpo: B\_foglio n.5 particelle n. 179-180  
agricolo sito in Rotondella (MT), contrada Tascione 1**

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

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

**Identificativo corpo: A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1  
sito in Rotondella (MT), contrada Tascione 1**

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

**Identificativo corpo: B\_foglio n.5 particelle n. 179-180  
agricolo sito in Rotondella (MT), contrada Tascione 1**

Dalle ricerche effettuate, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità, per il bene in oggetto non vi sono: comproprietari, diritti reali di godimento quali usufrutto, superficie, enfiteusi e personali quali uso, abitazione ed assegnazione a favore di soggetti terzi sull'immobile pignorato; servitù attive e passive, domande giudiziali e giudizi in corso; vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali quali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

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

**Identificativo corpo: A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1  
sito in Rotondella (MT), contrada Tascione 1**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna**

**Avvertenze ulteriori: Nessuna**

**Identificativo corpo: B\_foglio n.5 particelle n. 179-180  
agricolo sito in Rotondella (MT), contrada Tascione 1**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Alla data del sopralluogo, non risultano spese condominiali scadute o insolute, ad eccezione di eventuali canoni irrigui non corrisposti al Consorzio di Bonifica della Basilicata, per il quale non è stato possibile conoscere l'eventuale importo.

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

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

**Identificativo corpo:** A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1 - Abitazione in villini [A7] – Magazzini [C2]

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo quali:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
  - verande/portici/tettoie.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

#### a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle mura-  
ture esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni  
vengo-no computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra  
due di-verse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% cia-  
scuna e per-tanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a ver-  
de), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile  
ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mez-  
zeria dello stesso.

#### c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costi-  
tuenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri  
in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omo-  
geneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coeffi-  
cienti:

#### ➤ per la superficie dei parchi, giardini e simili:

- il 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli

accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- il 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

- per balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:
  - qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
    - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
    - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
  - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
    - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25;
    - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

25% della superficie, qualora non comunicanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al fg 5 plla 131 sub3_parte dell'immobile non completa di finiture	sup lorda di pavimento	203,00	1,00	203,00
Magazzino al fg 5 plla 131 sub4	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
Magazzino al fg 5 plla 171 sub2	sup lorda di pavimento	184,00	1,00	184,00
Area di corte plla178 sub1 comune alle plla 171-131	sup lorda di pavimento	2.720,00	1,00	2.720,00
Abitazione al fg 5 plla 131 sub3_parte dell'immobile completata con finiture	sup lorda di pavimento	150,00	1,00	150,00
		<b>3.308,00</b>		<b>3.308,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2023

Zona: Rotondella

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max(€/mq): 330

**Identificativo corpo: B\_foglio n.5 particelle n. 179-180 - agricolo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile identificati al catasto terreni, le superfici sono state rilevate dalla documentazione catastale. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale o superficie reale netta. Nello specifico dell'immobile al foglio 5 particella 180, il calcolo della consistenza non ha tenuto conto della superficie catastale ma dei rilievi eseguiti in loco, in quanto, tale immobile subisce l'azione erosiva del canale che ne lambisce il confine est, pertanto, si è rilevata una discrepanza consistente tra superficie catastale e superficie rilevata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fondo rustico frutteto irriguo foglio n.5 particella 179	sup reale netta	1.120,00	1,00	1.120,00
Fondo rustico frutteto irriguo foglio n.5 particella 180	sup reale netta	20.400,00	1,00	20.400,00
		<b>21.520,00</b>		<b>21.520,00</b>

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

Il metodo di calcolo adottato, come suggerito dai più importanti manuali di estimo è quello della stima di tipo sintetica e/o per confronto diretto, basato sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni simili e di analoghe caratteristiche dei quali si abbia conoscenza dei prezzi recenti di mercato, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, quale ad esempio la superficie. In sintesi il metodo, prevede di risalire al valore dell'immobile attraverso la relazione:

Valore del bene = Sup. dell'immobile x Valore medio di mercato

ovvero, moltiplicando la superficie dell'immobile in esame (espressa in mq.) per un valore medio di mercato (espresso in euro/mq. ) da definirsi in funzione del periodo di riferimento, della zona territoriale, della tipologia edilizia dell'immobile nonché del suo stato conservativo (fabbri-  
cati) ovvero della giacitura, esposizione ed estensione (terreni).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera-Sezione Territoriale di Rotondella;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Rotondella;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, oltre che ai valori agricoli medi (V.A.M.) pubblicati dalla Regione Basilicata ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle ricerche effettuate, per la zona in esame, sono stati riscontrati i seguenti valori medi di mercato:

Locali deposito in buono stato € 330 al mq.;

Locali deposito in cattivo stato € 250 al mq.

Abitazioni in stato conservativo normale: € 420 al mq.;

Terreni € 13'500;

.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### **A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1. Abitazione in villini [A7] - Magazzini [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 169.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al fg 5 plla 131 sub3_parte dell'immobile non completa di finiture	203,00	€ 300,00	€ 60.900,00
Magazzino al fg 5 plla 131 sub4	51,00	€ 370,00	€ 18.870,00
Magazzino al fg 5 plla 171 sub2	184,00	€ 250,00	€ 46.000,00
Area di corte plla178 sub1 comune alle plla 171-131	2.720,00	€ 3,00	€ 8.160,00
Abitazione al fg 5 plla 131 sub3_parte dell'immobile completata con finiture	150,00	€ 420,00	€ 63.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 196.930,00
Detrazione per costi bonifica amianto detrazione di € 27830.00			€ -27.830,00
Valore corpo			€ 169.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 169.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 169.100,00

#### **B\_foglio n.5 particelle n. 179-180. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.052,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fondo rustico frutteto irriguo foglio n.5 particella 179	1.120,00	€ 1,35	€ 1.512,00



Fondo rustico frutteto irriguo foglio n.5 parti- cella 180	20.400,00	€ 1,35	€ 27.540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.052,00
Valore corpo			€ 29.052,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.052,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.052,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1	Abitazione in vil- lini [A7]	3.308,00	€ 169.100,00	€ 169.100,00
B_foglio n.5 parti- celle n. 179-180	agricolo	21.520,00	€ 29.052,00	€ 29.052,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.860,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova: **€185.292,00**

### QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IM- MOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

Per l'unità in oggetto non è auspicabile alcuna divisione.

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

**Identificativo corpo: A\_fg n.5 plla n.131 sub 3-4, plla n.171 sub 2 e plla n.178 sub 1.**  
**Abitazione in villini [A7] - Magazzini [C2] sito in contrada Tascione 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato  
Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 04-09-2011

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: B\_foglio n.5 particelle n. 179-180.  
agricolo sito in contrada Tascione 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: 04-09-2011

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Allegati**

ALLEGATO 1 - Verbale di Sopralluogo

ALLEGATO 2 - Visure e planimetrie catastali

ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 4 - Sintesi ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 5 - Titoli abilitativi immobili

ALLEGATO 6 - Altra documentazione

ALLEGATO 7 – Perizia 36\_2022\_privacy

Data generazione:

10-02-2024

L'Esperto alla stima

**ARCHITETTO CATERINA FICCO**