
TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ISABELLA SURIANO**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **14/2005**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. LAURA MARRONE**

Custode Giudiziario: **GIANNA PARZIALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - Locale deposito
con annesso terreno,
Lotto 002 - Fondo agricolo

Esperto alla stima: GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI
Codice fiscale: FLRGPP57R09A942F
Studio in: VIALE SIRIS 122 - NOVA SIRI
Telefono: 0835/877320
Email: giuseppe@filardi.it
Pec: giuseppe.filardi@geopec.it



BENI IN ROTONDELLA (MT)**Lotto: 001 - Locale deposito con annesso terreno**

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

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

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 - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: Contrada Trisaia

Note: L'immobile in oggetto identificato come particella n° 353, sub. 1 del foglio n° 44, è stato censito in catasto fabbricato dallo scrivente nel corso dell'espletamento dell'incarico di stima del compendio pignorato, pertanto le particelle sopra riportate non sono presenti nel atto di pignoramento. tuttavia si fa presente che il nuovo identificativo catastale deriva dalla soppressione delle originarie particelle n° 250 e 251 (ex 109) oggetto di pignoramento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: MRNNTN45M06H591P - Residenza alla data del pignoramento: Policoro - Residenza attuale: Via Benevento , n° 58 - Policoro - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-01-1975 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 31/12/1977 a Rogito del Notaio Latrecchina i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

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 Si conferma la corrispondenza del diritto reale nell'atto di pignoramento a seguito di sequestro giudiziario e voltura catastale dell'intestazione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
Comune di Rotondella, foglio 44, particella 353, subalterno 1, indirizzo C/da Trisaia, SNC, piano Terra, comune Rotondella (MT) , categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 170,00, superficie mq. 430,00, rendita € 368,75

Derivante da:

Variazione del 07/06/2002 - Costituzione di unità immobiliare

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano terra è delimitata sui quattro lati da corte esclusiva identificata come particella n° 353. La stessa particella confina a NORD con canale di bonifica viabilità comunale, a SUD con la particella n° 175 oggetto di esecuzione, ad EST con la particella n° 34 in ditta ad altri soggetti e



ad OVEST con le particelle n° 305 e 306 in ditta ad altri soggetti.

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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, censita in catasto fabbricato dallo scrivente nel corso della procedura esecutiva, non vi sono difformità da segnalare.

Per quanto sopra 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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

Identificativo corpo: B - Foglio n° 44, particella n° 175.

Fondo agricolo sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: Contrada Trisaia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Policoro - Residenza attuale:

[REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 31/12/1977 a Rogito del Notaio Latrecchina i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

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:

[REDACTED]
Comune di Rotondella, foglio 44, particella 175, qualità Frutteto, classe U, superficie catastale mq. 1040, reddito dominicale: € 15,04, reddito agrario: € 8,06

Derivante da: Variazione del 11/12/1987 - Frazionamento

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comune.

Confini:

La particella in oggetto confina a SUD con la particella n° 312, a NORD con la particella n° 353 in ditta all'esecutato, ad EST con la particella n° 34 e ad OVEST con la particella n° 174.

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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione territorio, non sono emerse difformità catastali atte di segnalazione.



Per quanto sopra 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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

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

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari costituenti il lotto 001 oggetto di stima sono ubicate nel comune di Rotondella, comune italiano di 2.538 della provincia di Matera. Il centro urbano sorge su un monte a 576 m s.l.m. nella zona sud-occidentale della provincia. Il territorio 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 87 km da Matera e 151 km dal capoluogo di regione Potenza. La zona in cui è ubicato l'immobile, c/da Trisaia, è prossima al nucleo di Rotondella 2, frazione distante circa 6 km dal centro abitato. A destinazione agricola e scarsamente urbanizzato si presenta privo di servizi, ma ben collegato al centro urbano e ai centri limitrofi.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Assenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Policoro, Matera..

Attrazioni paesaggistiche: Visuale dei paesaggi circostanti, è detta il balcone dello ionio..

Attrazioni storiche: Palazzi baronali Chiesa Madonna delle Grazie,.

Principali collegamenti pubblici: Fermata bus extraurbano 10 metri

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1

L'unità immobiliare in oggetto, identificata in catasto fabbricati al foglio 44, particella n° 353, sub. 1, è identificabile in un locale deposito con annessa corte circostante. Edificato agli inizi degli anni 90, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in c.a e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Ubicata al piano terra ed accessibile da area di corte che da su viabilità comunale di collegamento tra la S.S. 106 e la frazione di Rotondella 2, si presenta costituita da due distinti ambienti di cui il primo ad uso di deposito e il secondo destinato a servizio igienico e accessori, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq.170 circa, oltre soppalco di mq. 32 circa.

Circostante l'immobile è presente inoltre un area esclusiva della superficie di mq. 2232,00, recintata con muretto in blocchi e sovrastante rete metallica, su cui è stata realizzata abusivamente in adiacenza al fabbricato una piccola tettoia in legno.

Per quanto attiene le opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio o muratura, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramica per il locale igienico, la pavimentazione è del tipo in monocottura per l'ambiente destinato a servizi ed accessori ed in battuta di cemento per la restante parte, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in ferro con vetro semplice mentre le porte di accesso in ferro per il primo deposito ed in legno per la porzione di deposito destinata a servizi.



L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata dell'impianto idrico, fognario ed elettrico. Non per ultimo si riporta che annesse al seguente immobile, in quanto prossime o adiacenti, vi sono due fondi agricoli di ridottissime dimensioni, identificate in catasto fabbricati al foglio n° 45, particelle n° 124 e 125. Trattasi in realtà di relitti di superficie ubicati esternamente la recinzione della particella n° 353, posti tra il canale di bonifica e la strada di collegamento tra la S.S. 106 e Rotondella 2, e come tale ricomprese nelle fasce di pertinenza stradale con vincolo di inedificabilità e utilizzo. Considerato la loro ubicazione, estensione e impossibilità di utilizzo, nel presente rapporto di valutazione le stesse non saranno valutate in quanto il loro valore è estremamente ridotto o pari a zero.

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 ██████████ - Piena proprietà

██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Policoro - Residenza attuale:

Via Benevento , n° 58 - Policoro - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - ██████████

██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 31/12/1977 a Rogito del Notaio Latrecchina i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.464,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc.; ha un'altezza utile interna di circa m. min. 4,40 max 5,20 il piano soppalcato h. int. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finiture architettoniche interne ed esterne. Per l'area esterna circostante l'immobile si rileva uno stato di abbandono.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono millesimi di proprietà in quanto trattasi di singola unità immobiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Ai sensi dei D.P.R. n° 384/74 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: Ai sensi della normativa vigente, vista la categoria catastale dell'immobile non è previsto il rilascio della prestazione energetica.

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

Descrizione: agricolo di cui al punto B - Foglio n° 44, particella n° 175

Il fondo agricolo in oggetto censito in catasto terreni al foglio n° 44, particella n°175, costituisce prolungamento dell'area di corte del deposito di cui alla particella n° 353, sub. 1. Ubicato alla c/da Trisaia del Comune di Rotondella è direttamente accessibile dalla particella n° 353. I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza e quello colturale risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad mq. 1.040 censiti a frutteto. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma quadrangolare con giacitura pianeggiante. I suoli sono molto profondi, di natura calcarea o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono.

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

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Policoro - Residenza attuale:

[REDACTED] - Data

Matrimonio: 25-01-1975 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 31/12/1977 a Rogito del Notaio Latrecchina i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.040,00**

il terreno risulta di forma quadrangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente calcarea o franco argilloso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti non presente

Colture erbacee assanti

Colture arboree aranciato

Selvicolture nessuna



Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo si presenta in stato di abbandono culturale.

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Per l'unità in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per l'unità in oggetto in quanto fondo agricolo non si applicano i contenuti dei 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 l'unità in oggetto in quanto fondo agricolo la normativa vigente non prevede il rilascio dell'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 - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: Contrada Trisaia

Note: L'immobile in oggetto identificato come particella n° 353, sub. 1 del foglio n° 44, è stato censito in catasto fabbricato dallo scrivente nel corso dell'espletamento dell'incarico di stima del compendio pignorato, pertanto le particelle sopra riportate non sono presenti nel atto di pignoramento. tuttavia si fa presente che il nuovo identificativo catastale deriva dalla soppressione delle originarie particelle n° 250 e 251 (ex 109) oggetto di pignoramento.



Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Policoro - Residenza attuale:
 [REDACTED] - Data
 Matrimonio: 25-01-1975 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 31/12/1977 a Rogito del Notaio
 Latrecchina i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.
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 Si conferma la corrispondenza del diritto reale nell'atto di pignoramento a seguito di sequestro giudiziario e voltura catastale dell'intestazione.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

[REDACTED]
 foglio 44, particella 353, subalterno 1, indirizzo C/da Trisaia, SNC, piano Terra, comune Rotondella (MT) , categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 170,00, superficie mq. 430,00, rendita € € 368,75

Derivante da:

Variazione del 07/06/2002 - Costituzione di unità immobiliare

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano terra è delimitata sui quattro lati da corte esclusiva identificata come particella n° 353. La stessa particella confina a NORD con canale di bonifica viabilità comunale, a SUD con la particella n° 175 oggetto di esecuzione, ad EST con la particella n° 34 in ditta ad altri soggetti e ad OVEST con le particelle n° 305 e 306 in ditta ad altri soggetti.

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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, censita in catasto fabbricato dallo scrivente nel corso della procedura esecutiva, non vi sono difformità da segnalare.

Per quanto sopra 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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

Identificativo corpo: B - Foglio n° 44, particella n° 175.

agricolo sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: Contrada Trisaia

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà
 [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Policoro - Residenza attuale:
 [REDACTED] - Data
 Matrimonio: 25-01-1975 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 31/12/1977 a Rogito del Notaio



Latreccina i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

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:

sezione censuaria Rotondella, foglio 44, particella 175, qualità Frutteto, classe U, superficie catastale mq. 1040, reddito dominicale: € 15,04, reddito agrario: € 8,06

Derivante da:

Variazione del 11/12/1987 - Frazionamento

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'unità in oggetto non vi sono millesimi di proprietà di parti comune.

Confini:

La particella in oggetto confina a SUD con la particella n° 312, a NORD con la particella n° 353 in ditta all'esecutato, ad EST con la particella n° 34 e ad OVEST con la particella n° 174.

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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione territorio, non sono emerse difformità catastali atte di segnalazione.

Per quanto sopra 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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

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

CORPO: A - FOGLIO N° 44, PARTICELLA N° 353, SUB. 1

Dati catastali: [REDACTED] foglio 44, particella 353, subalterno 1, indirizzo C/da Trisaia, SNC, piano Terra, comune Rotondella (MT), categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 170,00, superficie mq. 430,00, rendita € € 368,75

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - 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 Si conferma la cor-



rispondenza del diritto reale nell'atto di pignoramento a seguito di sequestro giudiziario e voltura catastale dell'intestazione.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B - FOGLIO N° 44, PARTICELLA N° 175

Dati catastali: sezione censuaria Rotondella, foglio 44, particella 175, qualità Frutteto, classe U, superficie catastale mq. 1040, reddito dominicale: € 15,04, reddito agrario: € 8,06

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - 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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la 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: [REDACTED] nato a Rotondella il 10/12/1911 - Proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **08/01/1985**. In forza di Impianto meccanografico.

Note: Trattasi di immobile censito in ditta all'impianto meccanografico a far data del 18/10/1976.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al **09/09/1997**. In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Latrecchina Domenico, in data 08/01/1985, ai nn. 7518; trascritto a Matera, in data 10/01/1985, ai nn. 157/138.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a Rotondella il 19/12/1943 **proprietario/i ante ventennio** al



07/06/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Sabato, in data 09/09/1997, ai nn. 36767; trascritto a Matera, in data 25/09/1997, ai nn. 6544/5444.

Note: Trattasi di atto di compravendita oggetto di domanda giudiziale per dichiarazione inefficacia di atti del 20/11/2002.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 dal 07/06/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Costituzione.

Note: Trattasi di immobile censito in catasto fabbricati in data 07/06/2022, previa soppressione delle particelle n° 250 e 251 derivanti a sua volta dalla particella n° 109, riportata nell'atto di pignoramento di cui al sequestro conservativo del 30/01/2003. L'intestazione attuale dell'immobile è stata predisposta come rettificata di intestazione in virtù della sentenza di dichiarazione di atti inefficaci.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **08/01/1985**. In forza di Impianto meccanografico.

Note: Trattasi di immobile censito in ditta all'impianto meccanografico a far data del 18/10/1976.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **09/09/1997**. In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Latrecchina Domenico, in data 08/01/1985, ai nn. 7518; trascritto a Matera, in data 10/01/1985, ai nn. 157/138.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **10/02/2014**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Sabato, in data 09/09/1997, ai nn. 36767; trascritto a Matera, in data 25/09/1997, ai nn. 6544/5444.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 dal 10/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Sentenza - a rogito di Tribunale di Matera, in data 10/02/2014, ai nn. 22982.

Note: Trattasi di rettifica di intestazione del 30/05/2022.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Foglio n° 44, particella n° 175

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

PRATICHE EDILIZIE:

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in **Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: Contrada Trisaia** ,
Numero pratica: 15 del 15/02/1989

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un capannone agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1



Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: Contrada Trisaia ,

Numero pratica: 2 del 24 gennaio 1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante in corso d'opera

Oggetto: Variante e completamento

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1**agricolo sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: Contrada Trisaia,**

Numero pratica: Nessuna pratica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Foglio n° 44, particella n° 175**Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Rotondella, per l'unità immobiliare in oggetto sono emerse difformità dovute alla realizzazione di una tettoia esterna il legno e alla realizzazione di un soppalco interno e scala di accesso nonché diversa distribuzione interna di una porzione del locale.

Regolarizzabili mediante: Richiesta permesso a costruire in sanatoria e compatibilità ambientale

Descrizione delle opere da sanare: In merito alle difformità riscontrate, occorre redigere progetto architettonico ed esecutivo, rappresentativo dell'effettivo stato dei luoghi, nonché verifica strutturale per la realizzazione dell'area a soppalco. Inoltre data la presenza di vincoli ambientali, occorre richiedere compatibilità ambientale in sanatoria per la realizzazione della tettoia esterna. In ragione delle difformità riscontrate, considerato che al momento non è possibile determinare con certezza i costi occorrenti se non previa istruttoria della pratica di sanatoria, nel presente rapporto di valutazione saranno indicati i valori di legge previsti

Compenso per richiesta di permesso a costruire in sanatoria e compatibilità ambientale: €

8.000,00

Oneri, sanzione e diritti di segreteria per richiedere rilascio permesso a costruire in sanatoria: €

5.000,00

Oneri diritti di segreteria per richiesta compatibilità ambientale: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 18.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1

Fondo agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Rotondella, essendo il fondo libero da costruzioni e non interessato da processi edilizi in atto, non vi sono difformità da rilevare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Foglio n° 44, particella n° 175

Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:

Piano regolatore generale e Regolamento Urbanistico



In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 858 del 12/061979 e regolamento Urbanistico approvato con DC.C. n° 9 del 27/04/2011
Zona omogenea:	Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 35 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 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 terri-</p>



	torio 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.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del comune di Rotondella, l'immobile in oggetto regolarmente assentito da titolo edilizio è conforme agli strumenti urbanistici per tipologia e destinazione d'uso.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1

Fondo agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 858 del 12/06/1979 e regolamento Urbanistico approvato con DC.C. n° 9 del 27/04/2011
Zona omogenea:	Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35 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 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 con-



	sentita 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 abitazioni e 0,07 mc/mq per annessi agricoli
Rapporto di copertura:	zone irrigue o di prossima irrigazione 1/25 della superficie altre zone 1/40 della superficie
Altezza massima ammessa:	mt. 9,00 manufatti destinazione alle lavorazioni connesse attività agricole mt. 9,50
Volume massimo ammesso:	mc. 31,2 per ab. e mc. 72,80 per annessi
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	mc. 31,2 per ab. e mc. 72,80 per annessi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Rotondella, essendo il fondo libero da costruzioni e non interessato da processi edilizi in atto, non vi sono difformità da rilevare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Foglio n° 44, particella n° 175

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

Identificativo corpo: A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1
**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Rotondella (MT),
 Libero**



Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, l'immobile è stato affidato in custodia alla Dott.sa Gianna Parziale quale custode giudiziario.

**Identificativo corpo: B - Foglio n° 44, particella n° 175
agricolo sito in Rotondella (MT),
Libero**

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, l'immobile è stato affidato in custodia alla Dott.sa Gianna Parziale quale custode giudiziario.

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:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Matera in data 02/01/2003 ai nn. /29 iscritto/trascritto a Matera in data 30/01/2003 ai nn. 879/748;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Matera in data 02/01/2003 ai nn. /29 iscritto/trascritto a Matera in data 30/01/2003 ai nn. 879/748;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Foglio n° 44, particella n° 175

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:

Nessuna.

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 - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1
sito in Rotondella (MT),**

L'unità in oggetto non ricade su suolo demaniale

**Identificativo corpo: B - Foglio n° 44, particella n° 175
agricolo sito in Rotondella (MT),**

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 - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1
sito in Rotondella (MT),**

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.

**Identificativo corpo: B - Foglio n° 44, particella n° 175
agricolo sito in Rotondella (MT),**

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 - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1
sito in Rotondella (MT),**



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Per l'unità immobiliare in oggetto non vi sono spese condominiali.

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B - Foglio n° 44, particella n° 175

agricolo sito in Rotondella (MT),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //. Nessuna

Avvertenze ulteriori: Nessuna

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1 - Magazzini e locali di deposito [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 muraure esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna 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 verde), 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 mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti 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 omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti:



- 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
Locale deposito al foglio n° 44, particella n° 353, sub.1	sup lorda di pavimento	170,00	1,00	170,00
Area soppalco	sup lorda di pavimento	32,00	0,50	16,00
Tettoia esterna annessa al deposito	sup lorda di pavimento	30,00	0,30	9,00
Area di corte sino alla superficie di mq. 170	sup lorda di pavimento	170,00	0,10	17,00
Area di corte per la superficie eccedente mq. 170 e sino a mq. 2232	sup lorda di pavimento	2.062,00	0,02	41,24
		2.464,00		253,24

Accessori

A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub.

1. Terreno annesso

1 Composto da due relitti di terreno

Sviluppa una superficie complessiva di 480 mq

Destinazione urbanistica: Fascia di rispetto stradale

Valore a corpo: € 0

Note: Per le unità in oggetto non si attribuisce nessun valore di mercato in quanto relitti di terreno annessi alle fasce di rispetto stradale e quindi inutilizzabili, inedificabili e di ridotta superficie.



Identificativo corpo: B - Foglio n° 44, particella n° 175 - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale o superficie reale netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 175 del foglio n° 44	sup reale netta	1.040,00	1,00	1.040,00
		1.040,00		1.040,00

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.

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, per i fabbricati si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall' Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera), nonché del Borsino immobiliare. Per quanto riguarda i terreni, i valori medi di riferimento sono stati desunti dai valori agricoli medi pubblicati dalla Regione Basilicata nonché dal listino del valore dei terreni agricoli pubblicati da Exeo per l'anno 2022.

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

Dalle ricerche effettuate, per la zona in esame sono stati accertati i seguenti valori unitari medi:

Capannoni tipici € 300 al mq.;

Terreni agricoli destinati a Frutteto da € 9.000 a € 22.000 ad Ha corrispondenti a 0,9 - 2,2 € al metro quadrato di superficie.

Altre fonti di informazione:

Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-



venduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti (per i fabbricati), nonché giacitura, stato colturale, esposizione (per i terreni)..

8.3 Valutazione corpi:

A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Terreno annesso

Stima sintetica comparativa parametrica € 63.310,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito al foglio n° 44, particella n° 353, sub.1	170,00	€ 250,00	€ 42.500,00
Area soppalco	16,00	€ 250,00	€ 4.000,00
Tettoia esterna annessa al deposito	9,00	€ 250,00	€ 2.250,00
Area di corte sino alla superficie di mq. 170	17,00	€ 250,00	€ 4.250,00
Area di corte per la superficie eccedente mq. 170 e sino a mq. 2232	41,24	€ 250,00	€ 10.310,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.310,00
Valore corpo			€ 63.310,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.310,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.310,00

B - Foglio n° 44, particella n° 175. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 175 del foglio n° 44	1.040,00	€ 1,50	€ 1.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.560,00
Valore corpo			€ 1.560,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Terreno annesso	253,24	€ 63.310,00	€ 63.310,00
B - Foglio n° 44, particella n° 175	Fondo agricolo	1.040,00	€ 1.560,00	€ 1.560,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 18.000,00
---	-------------

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:	€46.870,00
---	-------------------

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

Per le unità immobiliari di cui al lotto 001 non è auspicabile alcuna divisione.

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

Identificativo corpo: A - Foglio n° 44, particella n° 353, sub. 1.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: Contrada Trisaia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Policoro - Residenza attuale:

[REDACTED] - Policoro - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data

Matrimonio: 25-01-1975 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 31/12/1977 a Rogito del Notaio Latrecchina i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificativo corpo: B - Foglio n° 44, particella n° 175.

agricolo sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: Contrada Trisaia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Policoro - Residenza attuale:

[REDACTED] - Policoro - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data

Matrimonio: 25-01-1975 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 31/12/1977 a Rogito del Notaio Latrecchina i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno



Lotto: 002 - Fondo agricolo

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: B - Foglio n° 51, particelle n° 41 e 42.

agricolo sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: C/da Ciglio Donati

Note: Il secondo lotto di beni oggetto di esecuzione è costituito da n° 2 fondi rustici contigui ed adiacenti.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Policoro - Residenza attuale:

[REDACTED] - Policoro - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data

Matrimonio: 25-01-1975 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 31/12/1977 a Rogito del Notaio Latrecchina i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

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:

[REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 51, particella 41, qualità Pascolo/arborato, classe 2/3, superficie catastale 01.54.77, reddito dominicale: € 4,51/5,69, reddito agrario: € 1,97/2,07

Derivante da:

Impianto meccanografico del 18/10/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'immobile in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

La particella in oggetto confina a NORD con le particelle n° 34,35 e 37, a SUD con la particella n° 40, ad EST con la particella n° 80 e ad OVEST con la particella n° 42 oggetto di esecuzione.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED]
sezione censuaria Rotondella, foglio 51, particella 42, qualità Pasc. arb., classe 3, superficie catastale 0166.99, reddito dominicale: € 9,49, reddito agrario: € 3,45

Derivante da:

Impianto meccanografico del 18/10/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'immobile in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:



L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con la particella n° 34, a SUD con la particella n° 59, ad EST con le particelle n° 40 e 41 e ad OVEST con la particella n° 34

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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

Per quanto sopra 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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliare costituenti il lotto 002 oggetto di stima sono ubicate nel comune di Rotondella, comune italiano di 2.538 della provincia di Matera. Il centro urbano sorge su un monte a 576 m s.l.m. nella zona sud-occidentale della provincia. Il territorio 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 87 km da Matera e 151 km dal capoluogo di regione Potenza. La zona in cui è ubicato l'immobile, c/da Trisaia è prossima al nucleo di Rotondella 2, frazione distante circa 6 km dal centro abitato. A destinazione agricola e scarsamente urbanizzato si presenta privo di servizi, ma ben collegato al centro urbano e ai centri limitrofi.

Caratteristiche zona: extraurbano normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Assenti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Policoro, Matera..

Attrazioni paesaggistiche: Visuale dei paesaggi circostanti, è detta il balcone dello ionio..

Attrazioni storiche: Palazzi baronali Chiesa Madonna delle Grazie,.

Principali collegamenti pubblici: Fermata bus extraurbano 10 metri

Descrizione: fondo agricolo di cui al punto B - Foglio n° 51, particelle n° 41 e 42

Il fondo agricolo in oggetto è costituito da n° 2 appezzamenti di terreno tra loro contigui e adiacenti censiti in catasto terreni al foglio n° 51, come particelle n°41 e 42. Ubicato alla c/da Ciglio Donati del Comune di Rotondella è accessibile dalla viabilità Comunale di collegamento tra la S.S. 106 e Rotondella 2, per tramite di stradine interpodereale che attraversano altri fondi e pertanto considerabile intercluso. I rilievi topografici effettuati nel corso dei vari sopralluoghi, hanno confermato lo stato di consistenza e quello colturale risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad mq. 32.176 censiti a pascolo. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma quadrangolare con giacitura acclive. I suoli sono molto profondi, di natura calcarea o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono.

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 [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Policoro - Residenza attuale: [REDACTED] - Policoro - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-01-1975 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 31/12/1977 a Rogito del Notaio Latrecchina i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32.176,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia acclive

Tessitura prevalente calcarea o franco argilloso

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee assenti

Colture arboree assenti

Selvocolture pessimo

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il lotto costituito da due particelle si presenta in stato di abbandono colturale. Si rileva la presenza sporadica di macchia mediterranea.

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

Scarichi:

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

Millesimi di proprietà: Per l'unità in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà .

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per l'unità in oggetto in quanto fondo agricolo non si applicano i contenuti dei 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 l'unità in oggetto in quanto fondo agricolo la normativa vigente non prevede il rilascio dell'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: B - Foglio n° 51, particelle n° 41 e 42.

agricolo sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: C/da Ciglio Donati

Note: Il secondo lotto di beni oggetto di esecuzione è costituito da n° 2 fondi rustici contigui ed adiacenti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Policoro - Residenza attuale: [REDACTED] - Policoro - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-01-1975 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 31/12/1977 a Rogito del Notaio Latrecchina i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

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:

[REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 51, particella 41, qualità Pascolo/arborato, classe 2/3, superficie catastale 01.54.77, reddito dominicale: € 4,51/5,69, reddito agrario: € 1,97/2,07

Derivante da:

Impianto meccanografico del 18/10/1976.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'immobile in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

La particella in oggetto confina a NORD con le particelle n° 34,35 e 37, a SUD con la particella n° 40, ad EST con la particella n° 80 e ad OVEST con la particella n° 42 oggetto di esecuzione.

Espropriazioni per pubblica utilità: Nessuna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 51, particella 42, qualità Pasc. arb., classe 3, superficie catastale 0166.99, reddito dominicale: € 9,49, reddito agrario: € 3,45

Derivante da:

Impianto meccanografico del 18/10/1976

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Per l'immobile in oggetto in quanto fondo agricolo non vi sono millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto confina a NORD con la particella n° 34, a SUD con la particella n° 59, ad EST con le particelle n° 40 e 41 e ad OVEST con la particella n° 34



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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

Per quanto sopra 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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

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

CORPO: B - FOGLIO N° 51, PARTICELLE N° 41 E 42

Dati catastali: [REDACTED], sezione censuaria Rotondella, foglio 51, particella 41, qualità Pascolo/arborato, classe 2/3, superficie catastale 01.54.77, reddito dominicale: € 4,51/5,69, reddito agrario: € 1,97/2,07

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - 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 aggiornata, si attesta la corrispondenza dei dati catastali con quanto indicato nell'atto di pignoramento, anche a seguito degli aggiornamenti catastali effettuati.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: Si dichiara la 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: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **08/01/1985**. In forza di Impianto meccanografico.

Note: Trattasi di immobile censito in ditta all'impianto meccanografico a far data del 18/10/1976.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **09/09/1997**. In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Latrecchina Domeni-



co, in data 08/01/1985, ai nn. 7518; trascritto a Matera, in data 10/01/1985, ai nn. 157/138.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietario per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 10/02/2014**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Sabato, in data 09/09/1997, ai nn. 36767; trascritto a Matera, in data 25/09/1997, ai nn. 6544/5444.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] Proprietario per 1/1 dal 10/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Sentenza - a rogito di Tribunale di Matera, in data 10/02/2014, ai nn. 22982.

Note: Trattasi di rettifica di intestazione del 30/05/2022.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessuna

Conformità edilizia:

Fondo agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Rotondella, per l'immobile in oggetto non sono stati rilasciati titoli edilizi e non sono in atto processi edilizi in atto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 858 del 12/06/1979 e regolamento Urbanistico approvato con DC.C. n° 9 del 27/04/2011
Zona omogenea:	Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35 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 di-



stanza 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 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.
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 abitazioni e 0,07 mc/mq per annessi agricoli
Rapporto di copertura:	zone irrigue o di prossima irrigazione 1/25 della superficie altre zone 1/40 della superficie
Altezza massima ammessa:	mt. 9,00 manufatti destinazione alle lavorazioni connesse attività agricole mt. 9,50
Volume massimo ammesso:	mc. 965,28 per ab. e mc. 2.252,32 per annessi
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc. 965,28 per ab. e mc. 2.252,32 per annessi
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale ufficio tecnico del Comune di Rotondella, per l'immobile in oggetto non sono stati rilasciati titoli edilizi e non sono in atto processi edilizi in atto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Libero

Note: Nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, l'immobile è stato affidato in custodia alla Dott.ssa Gianna Parziale quale custode giudiziario.

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:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: Decreto di sequestro conservativo ; A rogito di Tribunale di Matera in data 02/01/2003 ai nn. /29 iscritto/trascritto a Matera in data 30/01/2003 ai nn. 879/748;



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:

Nessuna.

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:

Il fondo costituito dalle particelle 41 e 42 del f.gl 51 non ricadono su suolo demaniale

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //. Nessuna

Avvertenze ulteriori: Non sono presenti atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: B - Foglio n° 51, particelle n° 41 e 42 - agricolo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dalla documentazione catastale che dalle risultanze dei rilievi topografici effettuato sui luoghi di causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla superficie catastale o superficie reale netta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella n° 41, del foglio n° 51	Superficie reale	15.477,00	1,00	15.477,00
Particella n° 42, del foglio n° 51	superficie reale	16.699,00	1,00	16.699,00
		32.176,00		32.176,00

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.

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 agricoli medi pubblicati dalla Regione Basilicata nonché al listino del valore dei terreni agricoli pubblicati da Exeo per l'anno 2022.;

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

Dalle ricerche effettuate, per la zona in esame sono stati accertati i seguenti valori unitari medi:

Terreni agricoli destinati a Pascolo da € 1.000 a € 2.000 ad Ha corrispondenti a 0,1 - 0,2 € al metro quadrato di superficie.;

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compra-venduti in aree limitrofe, con uguale destinazione culturale, giacitura ed esposizione..

8.3 Valutazione corpi:

B - Foglio n° 51, particelle n° 41 e 42. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica € 5.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella n° 41, del foglio n° 51	15.477,00	€ 0,15	€ 2.321,55
Particella n° 42, del foglio n° 51	16.699,00	€ 0,15	€ 2.504,85
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.826,40
Arrotondamento in aumento di € 173.60			€ 173,60
Valore corpo			€ 5.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Foglio n° 51, particelle n° 41 e 42	Fondo agricolo	32.176,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€5.000,00**

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

Per le unità immobiliari di cui al lotto 002 non è auspicabile alcuna divisione. Tuttavia si riporta che gli stessi sono divisibili senza aggravio di costi e separatamente vendibili.



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

Identificativo corpo: B - Foglio n° 51, particelle n° 41 e 42.
agricolo sito in Rotondella (MT) CAP: 75026 frazione: C/da Ciglio Donati

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza alla data del pignoramento: Policoro - Residenza attuale: ██████████ - Policoro - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 25-01-1975 - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto del 31/12/1977 a Rogito del Notaio Latrecchina i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Allegati

- Allegato n° 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato n° 3: Documentazione fotografica;
- Allegato n° 4: Sintesi ispezioni ipotecarie;
- Allegato n° 5: Altra documentazione.

Data generazione: 17-06-2022

L'Esperto alla stima
GEOMETRA GIUSEPPE FILARDI

