

18.03.2012
donna Marchese

SI' CUSTODIA
dott. SARRA

Dott. Donato Sarra

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
REDATTA DAL DOTT. DONATO SARRA, C.T.U.
NELPROCEDIMENTO DI E.I. N. 208/97 R.G.E. DEL
TRIBUNALE DI MATERA,
PROMOSSA
BANCA POPOLARE DEL MATERANO
CONTRO**

SEGU CONS
AMT



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO REDATTA DAL
DOTT. DONATO SARRA, C.T.U. NELPROCEDIMENTO DI E.I. N. 208/97
R.G.E. DEL TRIBUNALE DI MATERA,**

PROMOSSA

BANCA POPOLARE DEL MATERANO

CONTRO

PREMESSA

In ottemperanza all'incarico conferitomi dal sig. G. E., io sottoscritto dott. Donato Sarra, accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, ho convocato le parti per il sopralluogo necessario per l'espletamento del compito affidatomi dando appuntamento alle stesse per il giorno 13.10.2011 presso il Municipio di Valsinni.

A detto appuntamento anche se le parti non erano presenti iniziai la visita dei fondi rustici, visita che interruppi per la difficoltà del loro reperimento.

Al fine di adempiere all'incarico conferitomi, comunicai al sig. Giudice dell'Esecuzione l'assenza della parte esecutata, chiedendo nel contempo la collaborazione della Forza Pubblica, soprattutto per la visita dei locali oggetto di pignoramento, autorizzazione che mi fu concessa.(all. n.2)

In detta fase, procuratomi il recapito telefonico del sig. , lo contattai e con lo stesso concordai e comunicai a mezzo raccomandata, nuova data di sopralluogo per il giorno 5 dicembre 2011, data che fu variata a seguito di richiesta formulatami telefonicamente sempre dal sig. per gravi motivi familiari. Il sopralluogo fu fissato per il giorno 12 dicembre 2011.

A detto sopralluogo, accompagnato da collaboratori di mia fiducia, mi sono recato in Valsinni dove ho incontrato il sig. che mi ha indicato i luoghi oggetto di indagini.

Alle ore 13,30 interruppi i rilievi e li aggiornai al giorno 13 dicembre 2011.



Con i miei collaboratori ho effettuato i rilievi planimetrici delle costruzioni e dopo il controllo con le planimetrie di progetto, ho dovuto effettuare un sopralluogo presso gli uffici tecnici del Comune di Valsinni a cui è seguito un sopralluogo presso il Genio civile di Matera per rilevare elementi necessari per l'espletamento del compito affidatomi.

Dai rilievi presso il Comune e presso il Genio Civile è emersa la necessità di un nuovo sopralluogo in Valsinni per effettuare ulteriori verifiche.

Con questo nuovo sopralluogo ho terminato la fase di rilievi e ho provveduto alla ricerca di elementi presso l'Agenzia del Territorio necessari per l'espletamento del compito affidatomi.

Alla fine dei sopralluoghi ho redatto regolare verbale. (all. n.1)

Durante le visite ho effettuato rilievi fotografici i cui positivi più significativi sono allegati della presente relazione.

Terminata la fase di rilievi ho provveduto ad estendere la presente relazione.

QUESITO

L'incarico è quello di determinare il valore degli immobili pignorati.

La risposta al quesito proposto sarà così articolata:

- 1) elenco degli immobili oggetto di valutazione,
- 2) descrizione e valutazione dei singoli immobili, composta dai seguenti capitoli:
 - A) Identificazione catastale d'immobile,
 - B) Confinanti,
 - C) Descrizione
 - D) Situazione ipocatastale ventennale,
 - E) Valutazione,

Il metodo di stima che adotterò sarà il sintetico comparativo per valori di mercato.

Al valore si giungerà attraverso le indagini di mercato.



I dati rilevati nella zona e quelli di mia conoscenza saranno la base per la determinazione del valore dell'immobile e lo stesso scaturirà dall'applicazione della proporzione:

$$\Sigma V : \Sigma P = x : p \quad \text{dove:}$$

ΣV sta ad indicare la sommatoria dei beni simili di beni simili a quello oggetto di valutazione,

ΣP sta ad indicare la sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto di valutazione,

p il parametro da considerare che nella fattispecie sarà la superficie,

x l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione.

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto di valutazione riportati nel pignoramento immobiliare sono i seguenti:

PROPRIETA' LIONETTI FABIANO

1°: Immobile in abitato di Valsinni, via dei Mille – Piano terra – in catasto fg.15 part.IIa n. 487 sub 1 cat. A/4;

2°: Immobile sito in Valsinni, alla via Papa Giovanni XXIII – Piano S1, in catasto fg. 10 part.IIa n. 1138 sub 1 cat.C/2,;

3°: Immobile sito in Valsinni, alla via Papa Giovanni XXIII – Piano T, in catasto fg. 10 part.IIa n. 1138 sub 2 cat.A/2,;

4°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 4 part.IIa n. 266 di are 3.80;

5°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 6 part.IIa n. 313 di are 6.57;

6°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 8 part.IIa n. 95 di are 3.60;

7°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 10 part.IIa n. 300 di are 13.20;



I dati rilevati nella zona e quelli di mia conoscenza saranno la base per la determinazione del valore dell'immobile e lo stesso scaturirà dall'applicazione della proporzione:

$$\Sigma V : \Sigma P = x : p \quad \text{dove:}$$

ΣV sta ad indicare la sommatoria dei beni simili di beni simili a quello oggetto di valutazione,

ΣP sta ad indicare la sommatoria dei parametri dei beni a quello oggetto di valutazione,

p il parametro da considerare che nella fattispecie sarà la superficie,

x l'incognita del valore del bene oggetto di valutazione.

IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto di valutazione riportati nel pignoramento immobiliare sono i seguenti:

PROPRIETA'

1°: Immobile in abitato di Valsinni, via dei Mille – Piano terra – in catasto fg.15 part.IIa n. 487 sub 1 cat. A/4;

2°: Immobile sito in Valsinni, alla via Papa Giovanni XXIII – Piano S1, in catasto fg. 10 part.IIa n. 1138 sub 1 cat.C/2,;

3°: Immobile sito in Valsinni, alla via Papa Giovanni XXIII – Piano T, in catasto fg. 10 part.IIa n. 1138 sub 2 cat.A/2,;

4°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 4 part.IIa n. 266 di are 3.80;

5°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 6 part.IIa n. 313 di are 6.57;

6°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 8 part.IIa n. 95 di are 3.60;

7°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 10 part.IIa n. 300 di are 13.20;



8°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 15 part.IIa n. 152 di are 3.64;

9°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 17 part.IIa n. 78 di are 41.08;

10°: terreno in agro di Colobrarò, in catasto al fg. 22 part.IIa n. 309 di Ha.1.45.60;

11°: ½ di fabbricato in abitato di Valsinni, - località Orga – composta da piano seminterrato, piano rialzato, piano terra e mansarda, in catasto al fg. 10 part.IIa n. 1526 e 1528;

PROPRIETA'

12°: ½ di fabbricato in abitato di Valsinni, - località Orga – composta da piano seminterrato, piano rialzato, piano terra e mansarda, in catasto al fg. 10 part.IIa n. 1526 e 1528;

13°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 6 part.IIa n. 281 di are 2.97;

14°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 23 part.IIa n. 181 di are 15.26;

15°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 27 part.IIa n. 92 di are 81.60;

16°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg.27 part.IIa n. 93 di are 80.00.

Gli immobili innanzi elencati, a seguito di variazioni verificatesi dalla data di pignoramento all'attualità sono in catasto così descritti:

PROPRIETA'

1°: Immobile in abitato di Valsinni, via dei Mille – Piano terra – in catasto fg.15 part.IIa n. 487 sub 1 cat. A/4, attualmente così descritto::

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

USUFR.



PROPRIETARIO

Fg.	Part.IIa	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
15	487	1	A/4	2	2 VANI	52,06

2°: Immobile sito in Valsinni, descritto nel pignoramento alla via Papa Giovanni XXIII – Piano S1, in catasto fg. 10 part.IIa n. 1138 sub 1 cat.C/2,;
Per detto immobile, rilevato errore di attribuzione di numero di part.IIa, è stato necessario richiedere all'Agenzia del Territorio **VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO:**

A seguito di tanto, l'immobile risulta in catasto così descritto

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	Part.IIa	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
10	872	1	C/1	2	mq.236	2388,92

3°: Immobile sito in Valsinni, alla via Papa Giovanni XXIII – Piano T, in catasto fg. 10 part.IIa n. 1138 sub 2 cat. A/2,;
Per detto immobile, rilevato errore di attribuzione di numero di part.IIa, è stato necessario richiedere all'Agenzia del Territorio **VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO:**

A seguito di tanto, l'immobile risulta in catasto così descritto

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	Part.IIa	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
10	872	2	A/2	2	7 vani	295,36

4°: Immobile sito in Valsinni, alla via Papa Giovanni XXIII – Piano I° e II°, in corso di costruzione in catasto – Piano T, in catasto fg. 10 part.IIa n. 1138 sub 3 in corso di costruzione;



Per detto immobile, rilevato errore di attribuzione di numero di part.IIa, è stato necessario richiedere all'Agenzia del Territorio **VARIAZIONE PER**

MODIFICA IDENTIFICATIVO:

A seguito di tanto, l'immobile risulta in catasto così descritto

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg. Part.IIa sub Categ.

10 872 3 in corso di costruzione

5°: terreno in agro di Valsinni, al fg. 4 part.IIa n. 266 di are 3.80, in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
-----	----------	---------	------------	------------	------------

4	266	uliveto	03.80	1,28	0,98
---	-----	---------	-------	------	------

6°: terreno in agro di Valsinni, al fg. 6 part.IIa n. 313 di are 6,57, in catasto è così descritto

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	porz.	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
-----	----------	-------	---------	------------	------------	------------

6	313	AA	sem.arb.	01.74	1,39	0,72
		AB	uliveto	04.83	1,62	1,25

7°: terreno in agro di Valsinni, al fg. 8 part.IIa n. 95 di are 3.60, in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
-----	----------	---------	------------	------------	------------

8	95	pasc. ar.	03.60	0,28	0,17
---	----	-----------	-------	------	------



8°: terreno in agro di Valsinni, al fg. 10 part.IIa n. 300 di are 13.20, in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
10	300	pascolo	13.20	0,95	0,48

9°: terreno in agro di Valsinni, al fg. 15 part.IIa n. 152 di are 3.64 in catasto così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	porz.	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
15	152	AA	sem.arb.	02.21	0,74	0,46
		AB	uliveto	01.13	0,29	0,26

10°: terreno in agro di Valsinni, al fg. 17 part.IIa n. 78 di are 41.08 in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	porz.	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
17	78	AA	sem.arb.	30.08	2,17	3,88
		AB	uliveto	11.00	1,14	1,99

11°: terreno in agro di Colobrarò, in catasto al fg. 22 part.IIa n. 309 di Ha.1.45.60;

Comune Censuario: Colobrarò

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
22	309	sem.arb.	1.45.60	9,78	18.80



CIRCA I FABBRICATI RICADENTI SULLA PART.LLA N. 1526 E 1528

Il fabbricato in abitato di Valsinni, - località Orga –descritto nel pignoramento immobiliare in catasto *al fg. 10 part.IIa n. 1526 e 1528*, attualmente Via DONADIO è stato edificato SOLO SU PARTE DELLA PART.LLA N. 1526; a seguito di frazionamento si originarono la part.IIa n. 1526 della superficie di are 9.67 e il fabbricato che assunse il n. di part.IIa 1654;

La part.IIa n. 1528 non è neppure sfiorata dal fabbricato innanzi accennato.

Detta part.IIa, come da planimetria catastale, è den lontana dall'area di sedime della part.IIa n.1654; la stessa è area di sedime di strada pubblica e pertanto non può essere oggetto di valutazione.

Dell'accennato corpo di fabbrica sono oggetto di pignoramento due garages posti al piano seminterrato, una abitazione composta da piano rialzato e primo piano e da una mansarda, attualmente in catasto così descritti:

12°: locale garage

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	sub	categoria
10	1654	3	in corso di costruzione

13°: appartamento

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	sub	categoria	piano
10	1654	5	in corso di costruzione	1 e 2



15°: Locale mansarda

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg. part.IIa sub categoria
10 1654 8 in corso di costruzione

Detta unità immobiliare rappresentata da una mansarda edificata in abuso in sostituzione del sottotetto approvato deve essere abbattuta.

Il suo accesso è possibile praticando una scalinata posta sul lato ovest del fabbricato, dalla quale, oltre alla mansarda serve l'accesso ad appartamento posto al primo piano. Detta scalinata è stata costruita in abuso e la pratica per sanare detto abuso deve essere necessariamente richiesta dal proprietario dell'immobili a cui questa scala serve.

Dai rilievi planimetrici è scaturito che la sua superficie è di mq.144 circa con altezze alla volta minima di m.0,75 e massima di m.2,87. (all. n.7)

Poiché è volume in abuso detta unità immobiliare non è condonabile e pertanto deve essere abbattuta, la cui spesa di abbattimento cadrà sul creditore precedente.

In funzione di tanto l'unità immobiliare descritta non ha nessun valore.

Rilevati gli abusi, è stato chiesto al Comune la possibilità di sanare detta situazione;

con lettera del 24.05.2012 prot. 2434,(all. n.6) il Comune di Valsinni

mi comunicò la possibilità di sanatoria degli abusi rilevati;

per la definizione della pratica in sanatoria necessitano le seguenti

operazioni e relativi costi:

- | | |
|--|------------|
| - per progettazione e direzione lavori | €.2.500,00 |
| - calcoli statici | 1.000,00 |
| - relazione fine lavori | 500,00 |



- collaudo	1.500,00
- agibilità	1.500,00
- accatastamento	1.500,00

per un totale di €.9.000,00 circa.

A tanto deve aggiungersi la richiesta e il conseguente l'Attestato di Certificazione Energetica per un costo di €.250,00

Oltre alle spese innanzi menzionate deve aggiungersi la spesa per l'abbattimento del locale mansarda edificata in abuso per il quale non è possibile la sanatoria, la cui spesa per abbattimento, carico e scarico del materiale di risulta a cava di deposito e la messa in opera del sottotetto o lastrico solare ammonta a €.12.000,00

A seguito di tanto la part.IIa n. 1526 forma nuovo lotto a se stante

16°: Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
10	1526	sem. irr.	09.67	6,74	3,75

PROPRIETA'

1°: terreno in agro di Valsinni, al fg. 6 part.IIa n. 281 di are 2.97 in catasto così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
6	281	sem. irr. Arb.	02.97	2,84	1,38

2°: terreno con entro stante locale in agro di Valsinni, in catasto al fg. 22 part.IIa n. 181 di are 15.26, in catasto attualmente è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta: |



Fg.	part.lla	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
23	200	seminat.	13.64	2,11	1,76

Fg.	Part.lla	sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita.
23	201	1	C/2	1	mq.24	43,38

3°: terreno in agro di Valsinni, al fg. 27 part.lla n. 92 di are 81.60 e n.93 di are 80.00, in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.lla	porz.	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
27	92	AA	semin.	15.00	2.71	2.32
		AB	Sem. arb.	66.60	8,60	8,60
27	93	AA	semin.	75.00	13,56	11.62
		AB	Sem. arb.	05.00	0,65	0,65

LA NUMERAZIONE DEI LOTTI CHE SEGUIRA' SARA' DIVERSA DA QUELLA INNANZI RIPORTATA

1° LOTTO

Il primo lotto sarà costituito da.

a) **Abitazione** in abitato di Valsinni, via dei Mille – Piano terra – in catasto

Ditta:

USUFRUTTUARIO

PROPRIETARIO

fg.15 part.lla n. 487 sub 1 cat. A/4; (all. n.3)

b) **Terreno** in agro di Valsinni, (all. n.4)

Ditta:

Fg.	part.lla	porz.	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
15	152	AA	sem.arb.	02.21	0,74	0,46
		AB	uliveto	01.13	0,29	0,26



Come innanzi accennato, una piccola superficie della stessa è area di sedime dell' ampliamento della casa, rappresentato da un piccolo disimpegno e un wc.

La casa ha una superficie calpestabile di mq. 32, dei quali mq.27 sono la superficie di due locali che rappresentavano il vecchio corpo di fabbrica, mentre mq.5 sono un piccolo vano disimpegno e un piccolo bagno.(all. n.3)

Circa l'ampliamento, sono state richieste notizie al Comune di Valsinni che mi ha comunicato **che per detto ampliamento agli atti risulta che:**

- non è stato rilasciato alcun permesso a costruire,

- non è stato possibile risalire alla realizzazione dell'opera. (ALL. N.5)

Poiché l'immobile ricade nel centro storico, detto ampliamento non può essere oggetto di autorizzazione in sanatoria, e pertanto deve essere abbattuto.

Circa le caratteristiche costruttive dell'immobile pignorato, lo stesso è rappresentato da vecchissima costruzione con rifiniture di tipo economico e popolare in normale stato di conservazione.

Detto bilocale è servita da acquedotto e rete elettrica.

Mediante scala a chiocciola si accede ad un sovrastante bilocale in catasto descritto con il numero di particella 487 sub 2; detto immobile, pur essendo intestato alla stessa ditta, non risulta pignorato e conseguentemente non oggetto di descrizione e valutazione.

Concludendo: per portare alla normalità la costruzione descritta, sarà necessario abbattere i volumi edificati in abuso e chiudere il collegamento con il piano superiore, mediante l'eliminazione di scala di collegamento a chiocciola.



Per la chiusura del passaggio e l'abbattimento della parte edificata in abuso, il carico e trasporto in discarica del materiale di risulta, necessita una spesa calcolata sinteticamente, di €. 4.000,00=

CIRCA LA REGOLARITA' CATASTALE DEI PASSAGGI

Abitazione in abitato di Valsinni, via dei Mille – Piano terra – in catasto

Ditta:

USUFRUTTUARIO

PROPRIETARIO

fg.15 part.IIa n. 487 sub 1 cat. A/4

risulta intestata alla ditta in data anteriore alla data di Impianto Meccanografico del 30.06.87

Terreno in agro di Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	porz.	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
15	152	AA	sem.arb.	02.21	0,74	0,46
		AB	uliveto	01.13	0,29	0,26

Risulta intestato alla ditta dall'Impianto meccanografico del 14.12.75

CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI VENTENNALI

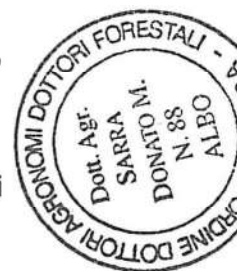
L'immobile pignorato è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA per £.100.000.000, presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 16.12.1986 ai nn. 8903 R.G. e n.486 R.P.

a favore di Cassa Rurale e Artigiana di Colobrarò e Valsinni con sede in Colobrarò contro ed altri per un finanziamento di £.78.000.000 concessa all'Impresa Artigiana

da restituire in dieci rate semestrali, l'ultima scadente il 06.12.91, iscrive ipoteca sull'alloggio in Valsinni fg.15 part.IIa n. 487 sub 1.

IPOTECA GIUDIZIALE per £.70.000.000, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 27.12.1995 ai nn. 8760 R.G. e 722 R.P.:



a favore di Banca Mediterranea spa con sede in Potenza,
contro _____ per un capitale ingiunto di
£.44.567.341=

IPOTECA LEGALE per £.146.263.158, presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Matera IL 07.02.2000 ai nn. 840 R.G. e 173 R.P.:

a favore di Ritrimat spa, contro _____ a garanzia della somma
capitale di £.73.131.579=

TRASCRIZIONE: SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Matera IL 12.12.1995 ai nn. 8462 R.G. e 7336
R.P.:

a favore di _____
_____ ed ivi residente _____ domiciliato presso lo

Studio dell'Avv. Padrone
contro _____ – sequestro conservativo a norma
dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di £.200.000.000=

TRASCRIZIONE SEQUESTRO CONSERVATIVO PRESSO LA
Conservatoria dei RR. II. di Matera ai nn. 8462 R. G. e 7336 R.P. a favore
di _____ ed ivi residente _____

_____ domiciliato presso lo studio dell'Avv. Padrone, contro
I _____, sequestro conservativo a norma dell'art.
669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di £.200.000.000=

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano,
contro _____ in virtù di atto di pignoramento
immobiliare del Tribunale di Matera in data 20.11.1997 per un credito di
£.84.839.303=

VALORE



In considerazione del tipo di costruzione, delle spese necessarie per portare l'immobile alla normalità, considerando il mercato scarsamente attivo, la casa e il terreno adiacente, assumono il valore di €12.000,00

CIRCA IL II° III° E IV° LOTTO

Gli immobili che saranno di seguito descritti sono stati edificati a seguito di CONCESSIONE per SOPRAELEVAZIONE DI FABBRICATO rilasciato dal Comune di Valsinni Prot. n.3399 del 24.07.84 – Pratica Edilizia n. 51 del 1983 – Registrato al n. 552 Registro Albo Pretorio.(all.n. 7 bis)

Dai rilievi effettuati e dal confronto con la Concessione approvata sono emersi abusi.

Detta situazione è sanabile per la diversa distribuzione dei locali e del vano scala(all. n. 7 ter) e per la definizione della pratica in sanatoria necessitano le seguenti operazioni e relativi costi:

- per progettazione e direzione lavori	€2.500,00
- calcoli statici	1.000,00
- relazione fine lavori	500,00
- collaudo	1.500,00
- agibilità	1.500,00
- accatastamento	1.000,00

per un totale di €8.500,00 circa.

A tanto deve aggiungersi la richiesta e il conseguente l'Attestato di Certificazione Energetica per un costo di €250,00

Non è sanabile il locale mansarsa costruita in abuso, e per tanto deve essere demolita, e deve necessariamente essere ricostruito il tetto o in sostituzione un lastrico solare, la cui spesa complessiva necessaria, calcolata sinteticamente, ammonta a non meno di €12.000,00=.



II° LOTTO: Locale sito in Valsinni, alla via Papa Giovanni XXIII –

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	Part.IIIa	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
10	872	1	C/1	2	mq.236	2388,92 (All. n.8)

Il locale in descrizione è ubicato alla Via Papa Giovanni XXIII.

Confina con Via Papa Giovanni, a sud e ad ovest con stessa ditta e con terrapieno.

La sua struttura portante è in c.a.

Detto locale ha una configurazione planimetrica regolare.

La sua superficie di mq. 236 è così distribuita: un ampio locale, n.2 bagni e due locali deposito.

La pavimentazione è in piastrelle granagliate, le pareti osno rivestite con pannelli di legno, gli infissi di legno comune e i servizi igienici di qualità economica; il tutto in normale stato di conservazione. (fot. n. 2-3-4)

E' fornita di due ingressi posizionati sul lato est dell'unità immobiliare.(fot. n.1)

Circa la legittimità urbanistica, detta unità immobiliare è consona alla concessione edilizia a seguito di cui fu edificata; tanto viene confermato dalla Concessione Edilizia prot. n.3389 del 24.07.84 – pratica n. 51 del 1983 riguardante la sopraelevazione del fabbricato descritto, dove è riportata la pianta attualmente esistente.

La planimetria catastale è diversa da quella riportata nella richiesta di Concessione innanzi riportata; il lato est dello stesso mentre nella realtà è una linea diritta, in planimetria detto lato è una spezzata e pertanto necessita correggere la differenza e riportare la correzione in Catasto.

CIRCA LA REGOLARITA' DEI PASSAGGI

Alla data di Impianto meccanografico detta unità immobiliare era individuata catastalmente con il n. 1138 sub 1 – Cat. C1- con consistenza



di mq. 242. Con variazione del 16.10.93 n.51.1/93 in atti dal 16.10.93 si ebbe variazione di superficie a mq.244;

con variazione di destinazione dal 30.11.2000, n.2403.1/2000 in atti dal 30.11.2000 – prot. 155607 – magazzino bar la sua consistenza fu di mq.236.

Con variazione richiesta dal sottoscritto del 16.01.2012 n.320 1/2012 dal 16.01.2012 (prot. MT0006607 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATO, dttto immobile assunse il numero di part.lla n. 872 sub 1 CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI VENTENNALI

L'immobile descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA per £.260.000.000 presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 29.12.1989 ai nn. 14011 R.G. e n.885 R.P.

a favore di Cassa Rurale e Artigiana di Colobrarò e Valsinni con sede in Colobrarò contro _____ coniugato in regime di comunione dei beni per un finanziamento di £.150.000.000 da restituire in 60 rate mensili l'ultima scadente il 14.12.1994 iscrive ipoteca sul locale in Valsinni fg. 10 part.lla n. 1138 sub1

IPOTECA GIUDIZIALE per £.70.000.000, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 27.12.1995 ai nn. 8760 R.G. e 722 R.P.:

a favore di Banca Mediterranea spa con sede in Potenza, contro _____ per un capitale ingiunto di £.44.567.341=

IPOTECA LEGALE per £.146.263.158, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 07.02.2000 ai nn. 840 R.G. e 173 R.P.:

a favore di Ritrimat spa, contro _____ a garanzia della somma capitale di £.73.131.579=



TRASCRIZIONE: SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 12.12.1995 ai nn. 8462 R.G. e 7336 R.P.:

a favore di

ed ivi residente , domiciliato presso lo Studio dell'Avv. Padrone, contro – sequestro conservativo a norma dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di £.200.000.000=

TRASCRIIONE PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano,

contro in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=

VALORE

In funzione delle caratteristiche innanzi elencate, in funzione delle ricerche di mercato, l'immobile descritto assume il valore di **€.154.000,00** (valore arrotondato)

III° LOTTO: Appartamento sito in Valsinni, alla via Papa Giovanni XXIII – Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	Part.IIa	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
10	872	2	A/2	2	7 vani	295,36 (all. n.11)

Trattasi di appartamento sovrastante l'immobile innanzi descritto e come quest'ultimo ha una struttura portante in c.a.

Ha una superficie calpestabile di mq. 105 circa.

Detta superficie risulta così ripartita: ingresso soggiorno, tre vani letto cucina, n.2 bagni, un corridoio e ripostiglio.



E' corredata da n.2 balconi della superficie di mq.15 circa e di una veranda antistante la porta di ingresso.

Gli infissi interni ed esterni sono di tipo comune e in normale stato di conservazione. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica comune e le pareti dei servizi sono piastrellate.

E' servita di impianto idrico, fognante, elettrico e di riscaldamento autonomo.(fot. n.5-6-7-8 e 9)

Confrontando la planimetria catastale (all.n.9) con lo stato dei luoghi ho rilevato(all.n.10):

- Una diversa distribuzione degli spazi interni,
- Diminuzione di superficie a beneficio di realizzazione di vano scale necessario per l'accesso al piano superiore.

In funzione di tanto mi sono recato presso gli uffici tecnici del Comune di Valsinni per verificare se per le variazioni riscontrate erano state richieste Concessioni in variante.

Dalle ricerche è emerso che il Lionetti ebbe Concessione Edilizia prot. n.3389 del 24.07.84 – pratica n. 51 del 1983 riguardante la sopraelevazione del fabbricato in descrizione.

Dagli elaborati grafici è emersa una diversa distribuzione interna dei locali e un diverso posizionamento del vano scala.

A seguito di tali difformità ho chiesto al responsabile del servizio la possibilità di sanare la situazione.

Con comunicazione prot. n. 1735 del 12.04.12, il Responsabile del Comune di Valsinni mi comunicò che risultava sanabile sia la diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento che il vano scale.(all. n.12)

CIRCA LA REGOLARITA' DEI PASSAGGI



Dalla data di impianto meccanografico (1987), detto appartamento risultava intestato all'attuale ditta con il n. di part.lla 1138 sub 2; a seguito di variazione del 16.01.2012 n.321.1/29012 in atti dal 16.01.2012 prot. n.0006619 (Variazione per modifica identificativo) richiesta dallo scrivente l'immobile assunse il numero identificativo di particella n. 872 sub 2=

CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI VENTENNALI

L'immobile descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA GIUDIZIALE per £.70.000.000, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 27.12.1995 ai nn. 8760 R.G. e 722 R.P.:

a favore di Banca Mediterranea spa con sede in Potenza,

contro _____ per un capitale ingiunto di
£.44.567.341=

IPOTECA LEGALE per £.146.263.158, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 07.02.2000 ai nn. 840 R.G. e 173 R.P.:

a favore di Ritrimat spa, contro _____ a garanzia della somma
capitale di £.73.131.579=

TRASCRIZIONE:SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria dei Registri Imm. di Matera IL 12.12.1995 ai nn. 8462 R.G. e 7336 R.P.:

a favore di _____

_____ ed ivi residente _____ domiciliato presso lo
Studio dell'Avv. Padrone, contro _____ - sequestro
conservativo a norma dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di
£.200.000.000=

TRASCRIIONE PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano,



contro in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=

VALORE: In funzione della situazione amministrativa, in funzione delle spese necessarie per l'abbattimento del locale mansarda, in considerazione del mercato, il valore di mercato dell'appartamento descritto ammonta a €. **84.000,00**

IV° LOTTO: appartamento sito in Valsinni, alla via Papa Giovanni XXIII – Piano I° e II°, in corso di costruzione in catasto così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta: |

Fg. Part.IIa sub Categ.

10 872 3 in corso di costruzione (all. n.13)

Trattasi di costruzione allo stato rustico rappresentato da un primo piano e una mansarda.

Il primo piano ha una superficie calpestabile di mq.106 a cui deve aggiungersi un balcone di mq.11 circa.(all. n.14)

La mansarda, edificata in abuso e non sanabile (come meglio sarà di seguito espletato) ha una superficie calpestabile di mq.85 circa è un terrazzo di mq. 65 circa.(all. n.15)

Il primo piano è rappresentato da una struttura allo stato rustico, tompagnata, con divisione dello spazio interno rappresenta da pareti divisorie allo stato rustico.

Come per l'appartamento innanzi descritto, anche in questo caso il vano scale e la distribuzione interna dei locali è diversa da quella di progetto approvato; per l'appartamento si è rilevata una maggiore superficie utile rispetto al progetto approvato di circa mq.18, a discapito di una superficie



destinata a balcone (n. de. Resp. Servizio: non arretrando di m.2 la muratura sul prospetto lato valle)

Nello stesso è posizionata una scala che lo collega alla mansarda scala questa che nelle planimetrie di progetto approvato, non è riportata.

La superficie della mansarda non è conforme al progetto approvato e non sanabile, in quanto la stessa, con copertura ad ala semplice ha una pendenza maggiore del 35%;

detta pendenza comporta aumento di volumetria non sanabile: Tanto è riportato nella comunicazione del responsabile del servizio del Comune di Valsinni

Lo stesso è un sottotetto è in considerazione di quanto innanzi citato, l'edificato deve essere abbattuto e riportato nelle condizioni di progetto approvato.

Si allega il rilievo della sezione e del prospetto dell'intero corpo di fabbrica. (all. n. 16-17)

CIRCA LA REGOLARITA' DEI PAGGAGGI

L'immobile in descrizione è sopraelevazione dell'appartamento descritto.

La sua area di sedime è conseguentemente la stessa della part.Illa n .872 sub 2 che dalla data di impianto meccanografico era intestata alla ditta attuale.

Accatastato in corso di costruzione il 02.02.96 n.268.1/1996 in atti dal 05.02.96, con variazione del 16.01.2012 n.322.1/2012 in atti dal 16.01.2012

Prot. 0006626- Variazione per Modifica Identificativo, richiesta dallo scrivente, detta unità immobiliare assunse il n. di part.Illa 872 sub 3

CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI VENTENNALI

Tutti gli immobili pignorati innanzi riportati sono tutti gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:



IPOTECA GIUDIZIALE per £.70.000.000, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 27.12.1995 ai nn. 8760 R.G. e 722 R.P.:

a favore di Banca Mediterranea spa con sede in Potenza,

contro _____ per un capitale ingiunto di £.44.567.341=

IPOTECA LEGALE per £.146.263.158, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 07.02.2000 ai nn. 840 R.G. e 173 R.P.:

a favore di Ritrimat spa, contro _____ a garanzia della somma capitale di £.73.131.579=

TRASCRIZIONE:SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria dei Registri Imm.ri di Matera IL 12.12.1995 ai nn. 8462 R.G. e 7336 R.P.:

a favore di

_____ ad ivi residente _____ domiciliato presso lo Studio dell'Avv. Padrone contro _____ – sequestro conservativo a norma dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di £.200.000.000=

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano,

contro I _____ in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=

VALORE

In considerazione dello stato giuridico in cui versa l'immobile descritto, in considerazione dello stato dei luoghi, in considerazione delle spese per sanare la sua situazione amministrativa, in considerazione degli abbattimenti da effettuare per portare l'immobile nelle condizioni di



regolarità, considerando solo la superficie dell'appartamento posto al primo piano, lo stesso assume un valore di **€.30.000,00**

V° LOTTO: Terreno in agro di Valsinni, in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.	
4	266	uliveto	03.80	1,28	0,98	ALL. N. 18

Il fondo in descrizione ricade in c.da Piano di Valsinni.

Confina con la part.IIa n.265 in ditta

con la part.IIa n. 270 in ditta e

con la part.IIa n. 158 in ditta, con la part.IIa

n. 174 in ditta e con strada interpoderale.

Ha una configurazione planimetrica trapezoidale, una giacitura pianeggiante ed è caratterizzata da terreno di medio impasto. La qualità produttiva è quella catastale: uliveto. Trattasi di impianto adulto con cultivar da olio. Le piante sono in buono stato di vegetazione.

CIRCA LA REGOLARITA' CATASTALE DEI PASSAGGI

Il fondo rustico descritto risulta intestato alla ditta dalla data dell'impianto meccanografico del 14.12.1975.

CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI

1) ISCRITTA: IPOTECA GIUDIZIALE per £.70.000.000, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 27.12.1995 ai nn. 8760 R.G. e 722 R.P.:

a favore di Banca Mediterranea spa con sede in Potenza,

contro per un capitale ingiunto di £.44.567.341=



2) ISCRITTA: IPOTECA LEGALE per £.146.263.158, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 07.02.2000 ai nn. 840 R.G. e 173 R.P.:

a favore di Ritrimat spa, contro

a garanzia della somma capitale di £.73.131.579=

3) TRASCRIZIONE di SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 12.12.1995 ai nn. 8462 R.G. e 7336 R.P.:

a favore di €

contro _____ a – sequestro conservativo a norma dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di £.200.000.000=

4) TRASCRITTO PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291 R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano,

contro _____ in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=

VALORE

In funzione delle caratteristiche innanzi elencata, visto il mercato immobiliare della zona, il fondo descritto assume un valore complessivo di **€.760,00 (settecentosessanta)**

VI° LOTTO: terreno in agro di Valsinni, in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.lla	porz.	qualità	superficie	Redd. D.	Redd. Agr.
6	313	AA	sem.irr arb.	01.74	1,39	0,72 (all. n.19)
		AB	uliveto	04.83	1,62	1,25

Il fondo in descrizione ricade in c.da Piano di Valsinni.



Confina con la part.IIIa n.312 in ditta _____ con la part.IIIa n.
148, 457, 456 in ditta _____, con la part.IIIa n. 153 in ditta _____

Ha una configurazione planimetrica irregolare, una giacitura pianeggiante ed è caratterizzata da terreno di medio impasto. La qualità produttiva è quella riportata in catasto: oliveto. Trattasi di impianto adulto con cultivar da olio. Il fondo risultava coltivato con piante sono in buono stato di vegetazione.

CIRCA LA REGOLARITA' CATASTALE DEI PASSAGGI

Il fondo rustico descritto risulta intestato alla ditta _____ dalla data dell'impianto meccanografico del 14.12.1975; all'epoca la qualità produttiva era seminativo irriguo arborato.

CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI

1)ISCRITTA: IPOTECA GIUDIZIALE per £.70.000.000, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 27.12.1995 ai nn. 8760 R.G. e 722 R.P.:

a favore di Banca Mediterranea spa con sede in Potenza,

contro I _____ per un capitale ingiunto di £.44.567.341=

2)ISCRITTA: IPOTECA LEGALE per £.146.263.158, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 07.02.2000 ai nn. 840 R.G. e 173 R.P.: a favore di Ritrimat spa, contro a garanzia della somma capitale di £.73.131.579=

3)TRASCRIZIONE di SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 12.12.1995 ai nn. 8462 R.G. e 7336 R.P.:

a favore di _____



contro _____ – sequestro conservativo a norma dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di £.200.000.000=

4)TRASCritto PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano,

contro _____ in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=

VALORE

In funzione delle caratteristiche innanzi elencata, visto il mercato immobiliare della zona, il fondo descritto assume un valore complessivo di

€.1.314,00 (milletrecentoquattordici)

VII° LOTTO: terreno in agro di Valsinni, in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
8	95	pasc.arb.	03.60	0,28	0,17

Confina con la part.IIa n.96 in ditta

con la part.IIa n. 137 in ditta

, con la part.IIa

n. 93 in ditta

+ 3, con la part.IIa n. 94 in ditta

e con strada comunale.

Ha una configurazione planimetrica trapezoidale, una giacitura pianeggiante. Detto fondo è in stato di completo abbandono.

CIRCA LA REGOLARITA' CATASTALE DEI PASSAGGI

Il fondo rustico descritto risulta intestato alla ditta _____

dalla _____

data dell'impianto meccanografico del 14.12.1975.

CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI



1) ISCRITTA: IPOTECA GIUDIZIALE per £.70.000.000, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 27.12.1995 ai nn. 8760 R.G. e 722 R.P.:

a favore di Banca Mediterranea spa con sede in Potenza,

contro _____ per un capitale ingiunto di
£.44.567.341=

2) ISCRITTA: IPOTECA LEGALE per £.146.263.158, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 07.02.2000 ai nn. 840 R.G. e 173 R.P.:

a favore di Ritrimat spa,

contro

a garanzia della somma capitale di £.73.131.579=

3) TRASCRIZIONE di SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 12.12.1995 ai nn. 8462 R.G. e 7336 R.P.:

a favore di _____

contro _____ – sequestro conservativo a norma dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di £.200.000.000=

4) TRASCRITTO PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291 R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano,

contro _____ in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=

VALORE

In funzione delle caratteristiche innanzi elencate, della sua esigua estensione, visto il mercato immobiliare della zona, il fondo descritto non ha mercato; allo stesso si attribuisce il valore simbolico di **€ 10,00 (dieci)**



VIII° LOTTO: terreno in agro di Valsinni, in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
10	300	pascolo	13.20	0,95	0,48 (all.n.21)

Il fondo in descrizione è ubicato a confine con il centro abitato di Valsinni.

Confina con la part.IIa n. 1439 in ditta) + 5, con la
part.IIa n. 448 in ditta con la part.IIa n. 1490 in ditta
con la part.IIa n. 1540 in ditta

con la part.IIa n. 1536 in ditta Ente Autonomo Acquedotto Pugliese.

Ha una configurazione irregolare, e una giacitura acclive. Il suo soprassuolo è rappresentato da essenze arboree e arbustive selvatiche, il tutto in stato di completo abbandono.(fot. n.22)

L'esecutato accede a detto fondo attraversando la corte della part.IIa n. 871 oggetto di pignoramento nel presente procedimento di esecuzione immobiliare, la part.IIa n. 1539 in ditta E.A.A.P. e costeggiando il lato sud della corte della part.IIa n. 1540 sempre di proprietà del sig. (non pignorata).

Detta part.IIa è destinata a Zona Agricola a sistemazione idraulico/forestale e sottoposta ad inedificabilità assoluta

CIRCA LA REGOLARITA' CATASTALE DEI PASSAGGI

Il fondo rustico descritto risulta intestato alla ditta dalla data dell'impianto meccanografico del 14.12.1975.

CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI

1) ISCRITTA: IPOTECA GIUDIZIALE per £.70.000.000, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 27.12.1995 ai nn. 8760 R.G. e 722 R.P.:



a favore di Banca Mediterranea spa con sede in Potenza,
contro _____ per un capitale ingiunto di
£.44.567.341=

2) ISCRITTA: IPOTECA LEGALE per £.146.263.158, presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 07.02.2000 ai nn. 840
R.G. e 173 R.P.: a favore di Ritrimat spa, contro
a garanzia della somma capitale di £.73.131.579=

3) TRASCRITTO PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291 R.P.:
a favore di Banca Popolare del Materano,
contro _____ in virtù di atto di pignoramento
immobiliare del Tribunale di Matera in data 20.11.1997 per un credito di
£.84.839.303=

VALORE

In funzione delle caratteristiche innanzi elencata, viste le caratteristiche
visto il mercato immobiliare della zona, il fondo descritto assume un valore
simbolico di **€.50,00 (cinquanta)**

IX° LOTTO: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 17 part.IIa n. 78
di are 41.08;

In catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

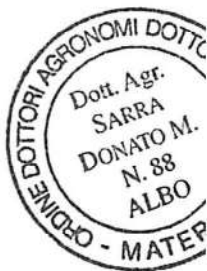
Ditta:

Fg.	part.IIa	porz.	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
17	78	AA	sem.arb.	30.08	2.17	3,88
		AB	uliveto	11.00	1,14	1,99 (all. n.22)

Il fondo in descrizione confina con la part.IIa n. 76 in ditta

, con la part.IIa n. 77 in ditta I

, con la part.IIa n.80 e



178 in ditta , con la part.lla n. 180 in ditta) e
con la strada delle calanche.

Ha una configurazione planimetrica irregolare e una giacitura acclive; sulla
sua superficie sono state rilevate tre piante di olivo e qualche quercia.

Detto fondo e in stato di abbandono.

CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI

1)ISCRITTA: IPOTECA GIUDIZIALE per £.70.000.000, presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 27.12.1995 ai nn. 8760
R.G. e 722 R.P.:

a favore di Banca Mediterranea spa con sede in Potenza,

contro per un capitale ingiunto di
£.44.567.341=

2)ISCRITTA: IPOTECA LEGALE per £.146.263.158, presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 07.02.2000 ai nn. 840
R.G. e 173 R.P.: a favore di Ritrimat spa, contro

a garanzia della somma capitale di £.73.131.579=

3)TRASCRIZIONE di SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 12.12.1995 ai nn. 8462
R.G. e 7336 R.P.:

a favore di

contro - sequestro conservativo a norma

dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di £.200.000.000=

4)TRASCritto PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano contro

in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in
data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=

VALORE



In funzione delle caratteristiche innanzi elencata, visto il mercato immobiliare della zona, detto immobile è scarsamente appetibile; allo stesso si attribuisce il valore simbolico di **€.750,00 (settecentocinquanta)**

X° LOTTO: terreno in agro di Colobrarò, in catasto al fg. 22 part.IIa n. 309 di Ha.1.45.60;

Comune Censuario: Colobrarò

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
22	309	sem.arb.	1.45.60	9,78	18.80 (All. n.23)

Confina con la part.IIa n. 308 in ditta _____, con la part.IIa n. 171 in ditta _____ – ISMEA, con la part.IIa n.310 in ditta _____, con la part.IIa n. 305 in ditta _____ e con strada vicinale.

Ha una configurazione irregolare, una giacitura acclive. Al momento del sopralluogo il fondo mostrava segni di completo abbandono.

CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI

1) ISCRITTA: IPOTECA GIUDIZIALE per £.70.000.000, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 27.12.1995 ai nn. 8760 R.G. e 722 R.P.:

a favore di Banca Mediterranea spa con sede in Potenza,

contro _____ per un capitale ingiunto di £.44.567.341=

2) ISCRITTA: IPOTECA LEGALE per £.146.263.158, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 07.02.2000 ai nn. 840 R.G. e 173 R.P.:

a favore di Ritrimat spa, contro

a garanzia della somma capitale di £.73.131.579=



3)TRASCRIZIONE di SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 12.12.1995 ai nn. 8462 R.G. e 7336 R.P.:

a favore di

contro – sequestro conservativo a norma dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di £.200.000.000=

4)TRASCritto PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano contro

in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=

VALORE

In funzione delle caratteristiche innanzi elencata, visto il mercato immobiliare della zona, detto immobile, in funzione delle spese necessarie per la sua messa a coltura, il valore di **€4.500,00 (quattromilacinquecento)**

LOTTO n. XI - locale garage (ALL. N.24 – 26 e Fot .n.21)

Fg.	part.IIa	sub	categoria
10	1654	3	in corso di costruzione

Ha una superficie di mq. 45 circa.

Confina con la via Donadio, con la part.IIa b. 1564 sub 4 e 1526 in ditta

II LOTTO XII - locale garage (ALL. N.25 -26 e fot. n.21)

Fg.	part.IIa	sub	categoria
10	1654	4	in corso di costruzione

Ha una superficie di mq.47 circa.

Confina con la part.IIa n. 1526 econ la part.IIa n. 1654 seb 3 in ditta con la Vai Donadio



II LOTTO XIII - appartamento (ALL. N.27 E 28 e fot. n.17-18))

Fg.	part.IIa	sub	categoria	piano
10	1654	5	in corso di costruzione	1° e 2°

Ha una superficie di mq. 92 circa a cui deve essere sottratta una superficie in abuso in planimetria tratteggiata di mq.8 ed è corredata di n.2 balconi della complessiva superficie di mq. 12 circa.

Riepilogando l'appartamento ha una superficie interna di mq.84 e balconi attualmente esistenti per mq.12 che dopo la regolarizzazione che in appresso sarà descritta passeranno a mq.20=

LA REGOLARITA' AMMINISTRATIVA TRE LOTTI

Detti immobili fanno parte di una palazzina (fot. n.15-16) a seguito di Concessione Edilizia n.4/85 del 09.02.90.

Dal confronto degli elaborati grafici approvati con lo stato dei luoghi sono state rilevate difformità.

Dette difformità riguardano tutte e quattro le unità immobiliari oggetto di valutazione e precisamente:

Il locale garage in catasto così distinto:

Fg.	part.IIa	sub	categoria
10	1654	3	in corso di costruzione

è difforme dal progetto approvato poiché non è stata posta in opera una scalinata che doveva esse posta sul suo lato sinistro

Il locale garage in catasto così distinto:

Fg.	part.IIa	sub	categoria
10	1654	4	in corso di costruzione

è difforme dal progetto approvato per la mancanza di scalinata per accesso alla part.IIa n. 1526.

L'appartamento in catasto così descritto

Fg.	part.IIa	sub	categoria	piano
-----	----------	-----	-----------	-------



10 1654 5 in corso di costruzione 1° e 2°

è difforme poiché il piano terra è privo di balcone posizionato in progetto approvato sul suo lato est e sul lato sud è privo di scalinata che avrebbe permesso l'accesso alla part.lla n. 1526, mentre per quel che riguarda il primo piano lo stesso risulta privo di balconata nella parte sud dell'appartamento mentre la superficie del balcone in progetto posizionato nella parte nord, in parte rimane balcone in parte è stata tompagnata realizzando un volume maggiore di quello autorizzato, in parte non è stato edificato.

E' stata edificata una scala esterna che attualmente serve un appartamento intestato a terzi e il locale mansarda edificato inabuso.(Fot. n.16 e 20)

In funzione di tanta difformità il Responsabile del Servizio del Comune di Valsinni, a seguito di mia richiesta comunicò che:

- sono sanabili le distribuzioni dei locali interni, la variazione prospettica e la scala esterna, previo deposito dei calcoli presso l'Ufficio del Territorio;
- non sono sanabili gli aumenti di volumi realizzati,

e pertanto, per regolarizzare la situazione di abuso è necessario:

1. richiedere variante per la distribuzione interna dei locali, variante prospettica e variante per la realizzazione di scala esterna,
2. Abbattere il locale mansarda perché è da ritenersi aumento di volume; in conseguenza dell'abbattimento della mansarda, la scala esterna non è più necessaria. Per la regolarizzazione della stessa deve provvedere il proprietario dell'appartamento servito.
3. ristrutturare il primo piano eliminando quel volume ottenuto con la tompagnatura di una parte del balcone e portando i luoghi così come riportati in planimetria allegata.



Detta situazione è sanabile e per la definizione della pratica in sanatoria necessitano le seguenti operazioni e relativi costi:

- per progettazione e direzione lavori	€.2.500,00
- calcoli statici	1.000,00
- relazione fine lavori	500,00
- collaudo	1.500,00
- agibilità	1.500,00
- accatastamento	1.000,00

per un totale di €8.500,00 circa.

A tanto deve aggiungersi la richiesta e il conseguente l'Attestato di Certificazione Energetica per un costo di €250,00

Necessita inoltre la spesa di abbattimento della mansarda costruita in abuso, la quale calcolata sinteticamente ammonta a non meno di €10.000,00=e la spesa per la ricostruzione del tetto o in sostituzione di lastrico solare.

LA REGOLARITA' DEI PASSAGGI

Detti immobili sono stati edificati sulla part.Illa n. 1526;

Detta part.Illa alla data di impianto meccanografico del catasto (1975) era contrassegnata con il numero di part.Illa 716 della superfici di are 12,65 = in ditta Pugliese Gaetano n. a Valsinni il 16.07.33;

con atto pubblico del 14.05.84 Voltura n. 5384 in atti dal 20.07.84 Repertorio n. 21207 Rogante Lacanna sede Rotondella registrato a Rotondella n. 460 del 04.06.84 passò all'attuale ditta intestataria; A seguito di frazionamento del 04.03.87 n.872.F18/89 in atti dal 15.06.94 detta part.Illa diede origine alla part.Illa . 1526- 1527 e 1528.

A seguito di variazione geometrica del 17.06.97 n.673.1/97 in atti dal 17.06.97 detta part.Illa assunse la superficie di are 12.24;



a seguito di frazionamento del 17.06.97 n.673.1/97 in atti dal 17.06.97 diede origine alle part.lla n. 1526 di are 9.67 e n. 1654 di mq.257, superficie quest'ultima diventa area di sedime del fabbricato=

CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI VENTENNALI

Gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA GIUDIZIALE per £.188.281.572 presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 22.07.1994 ai nn. 5623 R.G. e n.463 R.P.

a favore di Banca di Credito Cooperativo di Colobrarò e Valsinni con sede in Colobrarò contro _____ per un capitale ingiuntp di £.187.102.572 su immobile in Valsinni, loc. Orga, composto di un piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e mansarda, il tutto su suolo fg.10 part.1526 e 1528.

IPOTECA LEGALE per £.146.263.158, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 07.02.2000 ai nn. 840 R.G. e 173 R.P.:

a favore di Ritrimat spa, contro _____ a garanzia della somma capitale di £.73.131.579=

TRASCRIZIONE:SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 21.11.1995 ai nn. 7847 R.G. e 6801 R.P.:

a favore di

_____ ed ivi residente _____ domiciliato presso lo Studio dell'Avv. Padrone contro _____ – sequestro conservativo a norma dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di £.200.000.000=

TRASCRIIONE PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291R.P.:



a favore di Banca Popolare del Materano, contro

in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=

VALORI

In funzione di quanto innanzi riportato, il valore degli immobili descritti ammontano a:

XI° LOTTO: locale garage

Fg.	part.IIa	sub	categoria
10	1654	3	in corso di costruzione

della superficie di mq. 45 circa.

VALORE: €.9.000,00

II LOTTO XII - locale garage

Fg.	part.IIa	sub	categoria
10	1654	4	in corso di costruzione

della superficie di mq.47 circa.

VALORE: €.9.400,00

LOTTO XIII - appartamento

Fg.	part.IIa	sub	categoria	piano
10	1654	5	in corso di costruzione	1° e 2°

Della superficie di mq. 92 circa a cui deve essere sottratta una superficie in abuso in planimetria tratteggiata di mq.8 che porta ad una superficie di mq.84, corredata di n.2 balconi della complessiva superficie di mq. 12 circa che a seguito del ripristino dei luoghi passeranno a mq.20=

VALORE: €.33.600,00

XIV° LOTTO: Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
-----	----------	---------	------------	------------	------------



CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI VENTENNALI

Gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA GIUDIZIALE per £.188.281.572 presso la Conservatoria dei RR. II. di Matera il 22.07.1994 ai nn. 5623 R.G. e n.463 R.P.

a favore di Banca di Credito Cooperativo di Colobrarò e Valsinni con sede in Colobrarò contro _____ per un capitale ingiuntivo di £.187.102.572 su immobile in Valsinni, loc. Orga, composto di un piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e mansarda, il tutto su suolo fg.10 part.1526 e 1528.

IPOTECA LEGALE per £.146.263.158, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 07.02.2000 ai nn. 840 R.G. e 173 R.P.:

a favore di Ritrimat spa, contro _____ a garanzia della somma capitale di £.73.131.579=

TRASCRIZIONE:SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 21.11.1995 ai nn. 7847 R.G. e 6801 R.P.:

a favore di

_____ ed ivi residente _____, domiciliato presso lo Studio dell'Avv. Padrone contro _____ – sequestro conservativo a norma dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di £.200.000.000=

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano, contro I

_____ in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=



VALORE: In funzione delle sue caratteristiche, in funzione della sua immediata vicinanza al centro urbano, in funzione della sua destinazione agricola , il fondo assume il valore di **€.3.000,00=**

IMMOBILI DI PRORPIETA' DI

LOTTO XV°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 6 part.IIa n. 281 di are 2.97, in catasto così descritto

Comune Censuario: Valsinni

Ditta: I

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
6	281	sem. irr. Arb.	02.97	2,84	1,38

All. n. 29BIS

Trattasi di piccolo appezzamento della superficie di appena mq.297.

Confina con le part.IIe n. 169 e 282 in ditta Rinaldi Nicola, con la part.IIa n. 174 in ditta con la part.Ia n. 173 in ditta e con la part.IIa n. 170 in ditta

Ha una configurazione regolare, una giacitura pianeggiante, con terreno di medio impasto. Presenta qualche pianta di olivo.

Al momento del sopralluogo non risultava lavorato.

CIRCA LAREGOLARITA' DEI PASSAGGI

Detto Immobile alla data di impianto meccanografico (1975) era in ditta

I

Con atto pubblico del 30.04.86 Voltura n.2388 in atti dall'11.07.88 Repertorio n.9905 – Rogante Latrecchina.L477 UR sede Rotondella n.409 del 16.05.86

CIRCA LA DOCUMENTAZIONE DELLA CONSERVATORIA DEI R.R. I.I.

TRASCRIZIONE: SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 12.12.1995 ai nn. 8462 R.G. e 7336

R.P.:



a favore di

ed ivi residente

domiciliato presso lo

Studio dell'Avv. Padrone contro

– sequestro

conservativo a norma dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di
£.200.000.000=

TRASCRIIONE PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano contro

in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in
data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=

VALORE: Oltre alle condizioni di mercato, l'immobile è poco appetito per la
sua esigua superficie; allo stesso viene attribuito il valore di **€.600,00**

LOTTO XVI°: terreno con entrostante locale in agro di Valsinni, in
catasto al fg. 23 part.IIa n. 181 di are 15.26, in catasto attualmente è così
descritto: Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
23	200	seminat.	13.64	2,11	1,76

Fg.	Part.IIa	sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita.
23	201	1	C/2	1	mq.24	43,38

(all. n.30-31-32 e fot.n.14)

Trattasi di piccolo fondo rustico con entrostante fabbricato.

Confina con la via dei Forestieri, con la part.IIa n. 55 in ditta

Con la part.IIa n.56 in ditta

e con la part.IIa n.

57 in ditta

Detto fondo è distante qualche chilometro dal centro abitato di Valsinni
sulla strada dei Forestieri.



La part.IIa n. 200 rappresenta il fondo rustico, caratterizzato da una configurazione planimetrica irregolare, una giacitura in parte pianeggiante e in parte acclive con la presenza di qualche essenza arborea da frutto e di piante cespugliose.

La part..al n. 201 è rappresentato da un piccolo locale magazzino servito da piccolo bagno della superficie calpestabile di mq.22 circa. Antistante alla porta di ingresso v'è una veranda.

Detto locale è da parecchio tempo inutilizzato e chiari sono i segni di abbandono che richiederanno interventi straordinari di manutenzione.

Dalle caratteristiche costruttive, detto locale è stato edificato in data anteriore al 1967.

L'ingresso della part.IIa n. 200 è protetta da cancello.

CIRCA LA REGOLARITA' DEI PASSAGGI

Detto Immobile alla data di impianto meccanografico (1975) era in ditta
=ed era contrassegnato con il n. di
part.IIa 181 della superficie di are 13.64=

Con atto pubblico del 30.04.86 Voltura n.2388 in atti dall'11.07.88 Repertorio n.9905 – Rogante Latrecchina.L477 UR sede Rotondella n.409 del 16.05.86 pervenne alla ditta intestataria

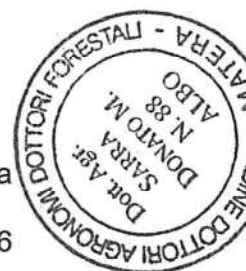
A seguito di presentazione di Tipo Mappale del 31.01.2008 n.20327 in atti dal 31.01.2008 (prot. MT0020327) venne soppressa e dalla stessa, scaturirono le part.IIe:

part.IIa n. 200 si are 13.64 di qualità seminativo e

part.IIa n.201 sub 1 di mq.24

CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI VENTENNALI

TRASCRIZIONE:SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 12.12.1995 ai nn. 8462 R.G. e 7336 R.P.: a favore di



ed ivi residente domiciliato
presso lo Studio dell'Avv. Padrone - contro -
sequestro conservativo a norma dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla
concorrenza di £.200.000.000=

TRASCRIIONE PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano, contro

in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in
data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=

VALORE: in funzione delle caratteristiche innanzi elencate, il fondo
assume il valore di €.**6.000,00**

LOTTO XVII°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 27 part.IIa n.
92 di are 81.60;

In catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	porz.	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
27	92	AA	semin.	15.00	2.71	2.32
		AB	Sem. arb.	66.60	8,60	8,60
27	93	AA	semin.	75.00	13,56	11.62
		AB	Sem. arb.	05.00	0,65	0,65

Il fondo in descrizione ha una superficie complessiva di Ha.1.61.60;

Confina con le part.IIe n. 15 in ditta , n.125 in ditta

, n.14 in ditta , n.13 in ditta

, n.95 in ditta , n.94 in ditta

e n.85 in ditta

Detto fondo ha una configurazione planimetrica irregolare; è caratterizzata
da una giacitura che va dal penepiano all'acclive; la natura del terreno è di



medio impasto tendente allo sciolto. E' stata rilevata la presenza di qualche pianta arborea e cespugli. Al momento del sopralluogo era in stato di abbandono.

CIRCA LA REGOLARITA' DEI PASSAGGI

Dette part.ile, alla data di impianto meccanografico (1975) erano in ditta

Con atto pubblico del 30.04.86 Voltura n.2388 in atti dall'11.07.88 Repertorio n.9905 – Rogante Latrecchina.L477 UR sede Rotondella n.409 del 16.05.86 pervenne alla ditta intestataria

CIRCA LE RICERCHE IPOCATASTALI VENTENNALI

TRASCRIZIONE:SEQUESTRO CONSERVATIVO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 12.12.1995 ai nn. 8462 R.G. e 7336 R.P.: a favore di

ed ivi residente , domiciliato

presso lo Studio dell'Avv. Padrone - contro

sequestro conservativo a norma dell'art. 669 sextes c.p.c. e sino alla concorrenza di £.200.000.000=

TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera IL 23.12.1997 ai nn. 8889 R.G. e 7291R.P.:

a favore di Banca Popolare del Materano, contro

in virtù di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera in data 20.11.1997 per un credito di £.84.839.303=

VALORE: In funzione delle caratteristiche innanzi riportate, il fondo assume il valore di **€. 4.000,00**

RIEPILOGO VALORI

1° LOTTO

Abitazione in abitato di Valsinni, via dei Mille



Ditta:

USUFRUTTUARIO

PROPRIETARIO

fg.15 part.IIa n. 487 sub 1 cat. A/4;

e Terreno in agro di Valsinni,

Ditta:

Fg.	part.IIa	porz.	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
15	152	AA	sem.arb.	02.21	0,74	0,46
		AB	uliveto	01.13	0,29	0,26

La casa ha una superficie calpestabile di mq. 32, dei quali mq.27 sono la superficie di due locali che rappresentavano il vecchio corpo di fabbrica, mentre mq.5 sono rappresentati da un piccolo vano disimpegno e un piccolo bagno. Disimpegno e bagno **non risultano autorizzati e pertanto devono essere demoliti.**

VALORE: € 12.000,00

232,10

II° LOTTO: Locale sito in Valsinni, alla via Papa Giovanni XXIII –

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	Part.IIa	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
10	872	1	C/1	2	mq.236	2388,92

1076,20

VALORE: € 154.000,00

III° LOTTO: Appartamento sito in Valsinni, alla via Papa Giovanni XXIII –

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	Part.IIa	sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
10	872	2	A/2	2	7 vani	295,36

Per detta unità immobiliare deve essere sanata la diversa distribuzione interna dei locali e un diverso posizionamento del vano scala.



VALORE: In funzione di tanto, il valore dell'appartamento è €. **84.000,00**

750,2'

IV° LOTTO: appartamento e mansarda sito in Valsinni, alla via Papa Giovanni XXIII – Piano I° e II°, in corso di costruzione in catasto

Comune Censuario: Valsinni

Ditta: I

Fg. Part.IIa sub Categ.

10 872 3 in corso di costruzione

Rustico rappresentato da un primo piano e una mansarda.

Il primo piano ha una superficie calpestabile di mq.106 a cui deve aggiungersi un balcone di mq.11 circa.

E' rappresentato da una struttura allo stato rustico, esternamente tompagnata, e pareti divisorie allo stato rustico. Detta unità immobiliare deve essere sanata per la diversa distribuzione interna dei locali e un diverso posizionamento del vano scala.

E' stata rilevata una maggiore superficie utile rispetto al progetto approvato di circa mq.18, a discapito di una superficie destinata a balcone (n. del Resp. Servizio: non arretrando di m.2 la muratura sul prospetto lato valle)

V'è la presenza di una scala di collegamento alla mansarda, scala questa che nelle planimetrie di progetto approvato, non è riportata.

La superficie della mansarda non è riportata nel progetto approvato, e pertanto non sanabile, in quanto la copertura realizzata ad ala semplice ha

una pendenza maggiore del 35%, pendenza che comporta aumento di volumetria non sanabile, e conseguentemente da abbattere.

Si allega il rilievo della sezione e del prospetto dell'intero corpo di fabbrica.

(all. n. 16-17)

VALORE

In considerazione di quanto innanzi detto, l'appartamento assume il valore di **€.30.000,00**



383,50

V° LOTTO: Terreno in agro di Valsinni, in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.Illa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
4	266	uliveto	03.80	1,28	0,98

VALORE: **€.760,00 (settecentosessanta)**

VI° LOTTO: terreno in agro di Valsinni, in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.Illa	porz.	qualità	superficie	Redd. D.	Redd. Agr.
6	313	AA	sem.irr arb.	01.74	1,39	0,72
AB	uliveto	04.83	1,62	1,25		

VALORE: **€.1.314,00 (milletrecentoquattordici)**

VII° LOTTO: terreno in agro di Valsinni, in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.Illa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
8	95	pasc.arb.	03.60	0,28	0,17

VALORE: **€.10,00 (dieci)**

VIII° LOTTO: terreno in agro di Valsinni, in catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta: I

Fg.	part.Illa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
10	300	pascolo	13.20	0,95	0,48

VALORE: **€.50,00 (cinquanta)**

IX° LOTTO: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 17 part.Illa n. 78 di are 41.08;

In catasto è così descritto:

232,10

232,10



Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	porz.	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
17	78	AA	sem.arb.	30.08	2.17	3,88
		AB	uliveto	11.00	1,14	1,99

VALORE: €.750,00 (settecentocinquanta)

232,10

X° LOTTO: terreno in agro di Colobrarò, in catasto al fg. 22 part.IIa n.

309 di Ha.1.45.60;

Comune Censuario: Colobrarò

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
22	309	sem.arb.	1.45.60	9,78	18.80

VALORE: €.4.500,00 (quattromilacinquecento)

232,10

XI° LOTTO: locale garage

Fg.	part.IIa	sub	categoria
10	1654	3	in corso di costruzione

Ha una superficie di mq. 45 circa.

VALORE: €.9.000,00

232,10

II LOTTO XII - locale garage

Fg.	part.IIa	sub	categoria
10	1654	4	in corso di costruzione

Ha na superficie di mq.47 circa.

VALORE: €.9.400,00

LOTTO XIII - appartamento

Fg.	part.IIa	sub	categoria	piano
10	1654	5	in corso di costruzione	1° e 2°

VALORE: €.33.600,00

XIV° LOTTO: Fondo Rustico



43,91

Comune Censuario: Valsinni

Ditta: prop. 1/2

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
10	1526	sem. irr.	09.67	6,74	3,75

VALORE: €3.000,00=

IMMOBILI DI PROPRIETA' DI

LOTTO XV°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 6 part.IIa n. 281 di are 2.97, in catasto così descritto

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
6	281	sem. irr. Arb.	02.97	2,84	1,38

VALORE: €600,00

232,10

LOTTO XVI°: terreno con entrostante locale in agro di Valsinni, in catasto al fg. 23 part.IIa n. 181 di are 15.26, in catasto attualmente è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:

Fg.	part.IIa	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
23	200	seminat.	13.64	2,11	1,76

Fg.	Part.IIa	sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita.
23	201	1	C/2	1	mq.24	43,38

VALORE: €6.000,00

232,10

LOTTO XVII°: terreno in agro di Valsinni, in catasto al fg. 27 part.IIa n. 92 di are 81.60;

In catasto è così descritto:

Comune Censuario: Valsinni

Ditta:



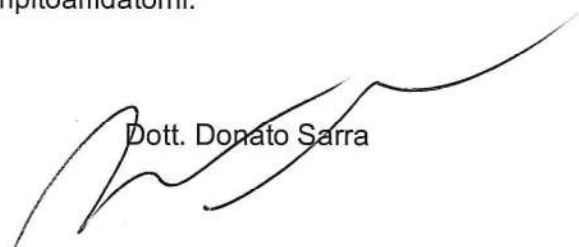
Fg.	part.lla	porz.	qualità	superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
27	92	AA	semin.	15.00	2.71	2.32
		AB	Sem. arb.	66.60	8,60	8,60
27	93	AA	semin.	75.00	13,56	11.62
		AB	Sem. arb.	05.00	0,65	0,65

VALORE: €. 4.000,00

432,10

Con tanto ho assolto il compito affidatomi.

In fede



Dott. Donato Sarra

VERBALE DEPOSITO PERIZIA

L'anno 2012, il giorno 11 del mese di giugno, innanzi al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il dott. Doanto Sarra, il quale deposita l'antescritta relazione dallo stesso redatta.

Del che si è rdatto il presente verbale.

IL CANCELLIERE
(dr. Rocco MARIOSCLA)





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO REDATTA DAL C.T.U. DOTT. DONATO SARRA, RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI E. I. N. 208/97 PROMOSSO DA BANCA POPOLARE DEL MATERANO CONTRO AVENTE PER OGGETTO: RIPARTIZIONE DI COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITA'

PREMESSA

Le difformità riscontrate riguardano i lotti n. XI – XII – XIII.

Il lotto n.XI, locale garage è in catasto così descritto:

FG.	PART.LLA	SUB	CATEGORIA
10	1654	3	in corso di costruzione

A detto locale è stato attribuito il valore di €.9.000,00

Il lotto n.XII, locale garage è in catasto così descritto:

FG.	PART.LLA	SUB	CATEGORIA
10	1654	4	in corso di costruzione

A detto locale è stato attribuito il valore di €.9.400,00

Il lotto n.XIII, appartamento è in catasto così descritto:

FG.	PART.LLA	SUB	CATEGORIA	PIANO
10	1654	5	in corso di costruzione	1° - 2°

A detto appartamento è stato attribuito il valore di €.33.600,00

RIPARTIZIONE DI COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITA'

Come riportato a pag.37, per la definizione della pratica in sanatoria necessita una spesa di €.8.500,00=

Facendo seguito al quesito proposto, della detta spesa sarà ripartita in maniera direttamente proporzionale ai valori agli stessi attribuito.

Applicando la proporzione:

VALORI DEGLI IMMOBILI = SOMMATORIA DEI COSTI = VALORE DELL'IMMOBILE : X

Al lotto n.XI, locale garage è in catasto così descritto:

FG.	PART.LLA	SUB	CATEGORIA
10	1654	3	in corso di costruzione

a cui è stato attribuito il valore di €.9.000,00

la somma spettante per la definizione della pratica in sanatoria è di €.1.417,15

Il lotto n.XII, locale garage è in catasto così descritto:

FG.	PART.LLA	SUB	CATEGORIA
-----	----------	-----	-----------



10 1654 4 in corso di costruzione

a cui è stato attribuito il valore di €.9.400,00

la somma spettante per la definizione della pratica in sanatoria è di €.1.569,23

Il lotto n.XIII, appartamento è in catasto così descritto:

FG.	PART.LLA	SUB	CATEGORIA	PIANO
10	1654	5	in corso di costruzione	1° - 2°

a cui è stato attribuito il valore di €.33.600,00

la somma spettante per la definizione della pratica in sanatoria è di €.5.942,31

L'attestato di certificazione energetica non è necessario poiché trattasi di fabbricati in corso di costruzione.

Con tanto ho assolto il compito affidatomi.

Il c.t.u.
Dott. Donato Sarra

