

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **66/2002**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti in Grottole: 001 - Deposito Viale Kennedy,  
002 - Appartamento Via De Gasperi, 003 – Suolo  
vico degli Ulivi, 004 - Compendio agricolo C.da Pi-  
ano del Monaco, 005 - Suoli agricoli C.da Piano del  
Monaco, 006 - Suoli agricoli Loc. Fondoni, 007 -  
Suolo Agricolo Loc. Fontanelle, 008 - Compendio  
agricolo C.da Valle, 009 - Suolo boschivo C.da Val-  
le, 010 - Suoli agricoli C.da Valle**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE DANIELE BECUCCI  
**Codice fiscale:** BCCDNL82H12F052X  
**Studio in:** VIA DANTE 7 - 75100 MATERA  
**Telefono:** 0835336751  
**Email:** ing.danielebecucci@gmail.com  
**Pec:** daniele.becucci@ingpec.eu

Beni in **Grottole (MT)**  
Località/Frazione **Centro urbano**  
Viale Kennedy / Via A. De Gasperi / Vico degli Ulivi

### Lotto: 001 - Deposito Viale Kennedy

**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**

Nel fascicolo telematico risulta presente relazione notarile redatta dal Notaio OMISSIS in data 23.09.2002. In tale relazione i beni vengono adeguatamente identificati dal punto di vista catastale e ne viene altresì analizzata la provenienza. La relazione ricomprende infine l'elenco delle formalità pregiudizievoli nel ventennio precedente alla data del pignoramento. Lo scrivente ha provveduto ad effettuare, ad integrazione, apposite ispezioni ipotecarie all'attualità.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Dalla relazione notarile del Notaio OMISSIS del 2002 e dalla successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, si evince quanto segue. Ante ventennio l'immobile risultava intestato a OMISSIS e OMISSIS, in parti uguali tra loro. In data 17.03.2001 morì OMISSIS devolvendo la sua eredità a favore del coniuge OMISSIS (8/12) e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (1/12 ciascuno). Quest'ultima in seguito rinunciò all'eredità, portando le quote rispettivamente a 6/9 per la coniuge e 1/9 ciascuno per i figli. Tale successione (n. 655 volume 172 del 12.09.2001) fu in seguito trascritta in data 21.03.2006 (R.P. 2263, R.G. 3040), ma non risulta invece trascritta l'accettazione di eredità. In data 23.11.2014 morì anche OMISSIS, la cui successione fu registrata in data 20.09.2017 (n. 626 volume 9990) e successivamente trascritta in data 06.11.2017 (R.P. 7304 R.G. 9156). A seguito di tale successione le quote di comproprietà del bene divenivano: 5/18 ciascuno OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e 3/18 per OMISSIS. Anche per tale successione non risulta trascritta l'accettazione di eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa (per entrambe le successioni) non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. A seguito di tale divisione, debitamente trascritta come detto, il bene è passato nella piena proprietà di OMISSIS.

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

**Identificativo corpo: A - Deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Centro urbano, Viale Kennedy**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Nell'atto di pignoramento il bene risulta intestato a OMISSIS per 1/9; OMISSIS per 1/9, OMISSIS per 1/9 e OMISSIS per 6/9. A seguito di verbale di conciliazione ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120), il bene è passato nell'esclusiva proprietà di OMISSIS, attuale unica intestataria.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nata a GROTTOLE (MT) il OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 48, particella 421, subalterno 1, indirizzo Via Scalo Ferroviario, piano T, comune Grottole, categoria C/2,

classe 1, consistenza 88 mq, superficie 98 mq, rendita € 109,08 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.4/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il bene è sito al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni di ulteriori tre livelli fuori terra. A Nord risulta interrato; A Sud confina con il viale Kennedy (via Scalo Ferroviario), ove vi è l'unico accesso; A Ovest confina con stradina pedonale privata, la quale risulta catastalmente graffata alla particella in oggetto; A Est confina con altra proprietà (p.lla 430).

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal punto di vista soggettivo lo scrivente attesta la conformità tra catasto e situazione effettiva (intestazione, quote di diritto, ecc.). Si rileva una incongruenza con i dati toponomastici, in quanto l'indirizzo riportato in catasto (via Scalo Ferroviario) è differente da quello effettivo, in quanto la denominazione attuale della via è Viale J.F. Kennedy. Dal punto di vista oggettivo si riscontra una quasi piena corrispondenza tra planimetria catastale e stato effettivo dei luoghi. Si rilevano, tuttavia, le seguenti difformità: **1.** Sulla planimetria catastale non è riportata una porta metallica che collega il locale con la stradina privata laterale; **2.** Sulla planimetria non è rappresentato il soppalco realizzato con putrelle di acciaio e tavelloni (accessibile con una scala volante) e avente superficie pari a circa 23 mq. Si precisa che l'altezza sopra soppalco è pari a m 2,15, sotto è pari a m 1,83; **3.** L'altezza interna riportata su planimetria è pari a m 4,10 a fronte dei 4,15/4,16 rilevati in loco.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Previa regolarizzazione dal punto di vista edilizio/urbanistico, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale per renderla conforme all'effettivo stato di luoghi. Qualora il soppalco fosse regolarizzato dal punto di vista edilizio ed urbanistico esso andrebbe riportato in planimetria, con conseguente variazione di consistenza e rendita.

Oneri tecnici per affidamento incarico a professionista: € 450,00

Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: *Vi è quasi completa corrispondenza tra stato effettivo dei luoghi e dati catastali. Si rileva tuttavia un'imprecisa individuazione toponomastica ed alcune difformità planimetriche.*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

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

### **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in esame è situato all'interno del centro urbano di Grottole, piccolo comune appartenente alla collina Materana e distante dal capoluogo circa 32 km. Trattasi di un centro di modeste dimensioni, da anni afflitto da un costante spopolamento, sebbene alcune recenti iniziative turistiche e politiche di marketing territoriale ne abbiano in parte migliorato le condizioni. Il lotto è situato in una zona semicentrale del paese, precisamente lungo il viale Kennedy, zona residenziale di edificazione più o meno recente e discretamente servita da alcune attività commerciali ed uffici.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici comunali (Sufficiente), Attività commerciali di vario tipo (Sufficiente), Ufficio postale (Sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e boschive

**Imp. centri limitrofi:** Matera (34 km); Gravina (42 km); Altamura (50 km); Potenza (65 km); Bari (100 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco Coste.

**Attrazioni storiche:** Centro storico; Chiesa diruta; Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale urbano (linea bus) 50 m

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A - Deposito**

Trattasi di una unità immobiliare ad uso deposito sita al piano terra di un fabbricato di 4 livelli totali, posto a mezza costa tra la via a monte (Via De Gasperi) e quella a valle (Viale Kennedy). L'immobile ha accesso diretto da viale Kennedy ed ha forma in pianta rettangolare per una superficie di circa 86,00 mq ed altezza interna pari a m 4,15 circa. Il bene è realizzato con muratura portante in conci di tufo (pietra calcarenitica) ed è munito di un portone a doppia anta metallica, di due modeste finestre in legno, che affacciano sulla adiacente stradina privata, ed infine di una porta metallica che affaccia anch'essa sulla suddetta stradina. Le pareti interne sono imbiancate a calce, mentre il pavimento è costituito da un battuto di cemento. L'immobile è privo di servizi igienici, ma vi è un allaccio idrico con apposito contatore AQL ed anche uno scarico fognario in pvc. L'impianto elettrico è estremamente basico e costituito da un contatore Enel (con fornitura attiva, ma con potenza ridotta) ed un cavo volante che alimenta una sola lampadina. In fondo al locale è infine presente un soppalco realizzato con putrelle di acciaio e tavelloni, che si sviluppa per circa 23 mq con altezza sotto solaio pari a m 1,85 circa. Lo stato di manutenzione generale è scarso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,20 (commerciale)**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967 (esclusa la sopraelevazione)

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,15 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni del fabbricato cui appartiene il bene sono mediocri/sufficienti, al meno per quanto si è potuto constatare da una semplice analisi visiva.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
---------------------	---

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da sostituire</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura in blocchi di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustic</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>lamiera di acciaio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>pesseme</b> conformità: <b>non a norma</b>
-----------	--

Idrico	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
--------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Molto datato.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	<i>L'impianto elettrico è estremamente basico: dal contatore generale parte un solo cavo volante che alimenta un unico punto luce. L'impianto risulta in cattivo stato, privo di conformità e non rispettoso dei minimi criteri di sicurezza</i>

**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
---	----

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è soggetto alle normative citate, ma essendo posto al piano strada risulta comunque accessibile anche da persone con mobilità ridotta, in maniera relativamente agevole.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile, data la sua destinazione d'uso, non è soggetto agli obblighi di attestazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

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

**Identificativo corpo:** A - Deposito.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione:** Centro urbano, Viale Kennedy

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Nell'atto di pignoramento il bene risulta intestato a OMISSIS per 1/9; OMISSIS per 1/9, OMISSIS per 1/9 e OMISSIS per 6/9. A seguito di verbale di conciliazione ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120), il bene è passato nell'esclusiva proprietà di OMISSIS, attuale unica intestataria.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nata a GROTTOLE (MT) il OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 48, particella 421, subalterno 1, indirizzo Via Scalo Ferroviario, piano T, comune Grottole, categoria C/2, classe 1, consistenza 88 mq, superficie 98 mq, rendita € 109,08 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.4/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il bene è sito al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni di ulteriori tre livelli fuori terra. A Nord risulta interrato; A Sud confina con il viale Kennedy (via Scalo Ferroviario), ove vi è l'unico accesso; A Ovest confina con stradina pedonale privata, la quale risulta catastalmente graffata alla particella in oggetto; A Est confina con altra proprietà (p.lla 430).

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal punto di vista soggettivo lo scrivente attesta la conformità tra catasto e situazione effettiva (intestazione, quote di diritto, ecc.). Si rileva una incongruenza con i dati toponomastici, in quanto l'indirizzo riportato in catasto (via Scalo Ferroviario) è differente da quello effettivo, in quanto la denominazione attuale della via è Viale J.F. Kennedy. Dal punto di vista oggettivo si riscontra una quasi piena corrispondenza tra planimetria catastale e stato effettivo dei luoghi. Si rilevano, tuttavia, le seguenti difformità: 1. Sulla planimetria catastale non è riportata una porta metallica che collega il locale con la stradina privata laterale; 2. Sulla planimetria non è rappresentato il soppalco realizzato con putrelle di acciaio e tavelloni (accessibile con una scala volante) e avente superficie pari a circa 23 mq. Si precisa che l'altezza sopra soppalco è pari a m 2,15, sotto è pari a m 1,83; 3. L'altezza interna riportata su planimetria è pari a m 4,10 a fronte dei 4,15/4,16 rilevati in loco.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA



Descrizione delle opere da sanare: Previa regolarizzazione dal punto di vista edilizio/urbanistico, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale per renderla conforme all'effettivo stato di luoghi. Qualora il soppalco fosse regolarizzato dal punto di vista edilizio ed urbanistico esso andrebbe riportato in planimetria, con conseguente variazione di consistenza e rendita.

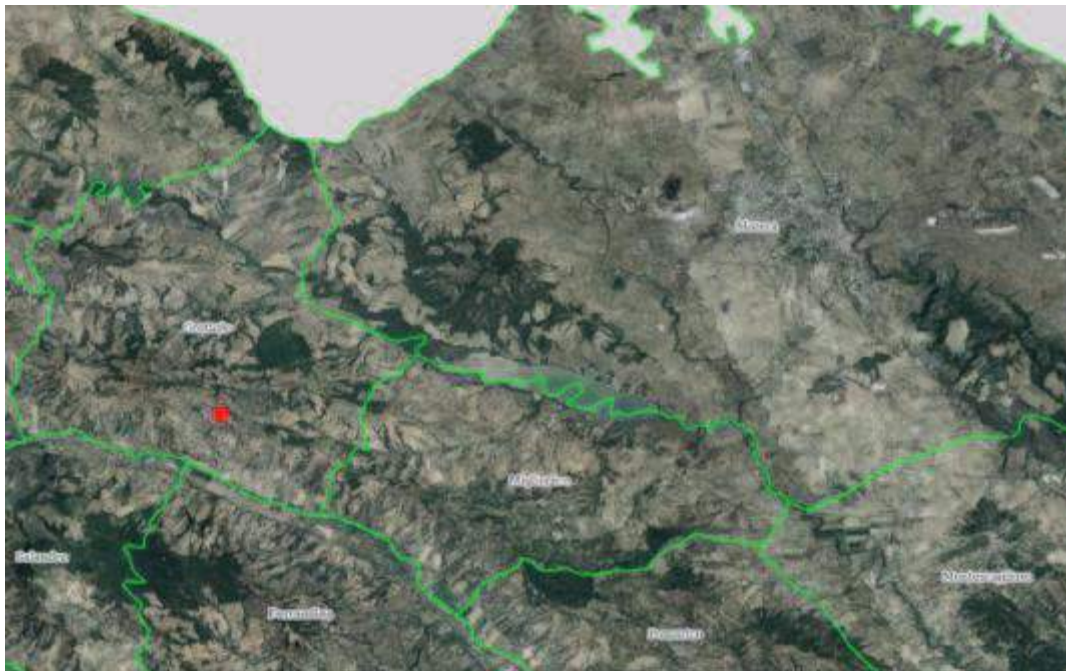
Oneri tecnici per affidamento incarico a professionista: € 450,00

Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: *Vi è quasi completa corrispondenza tra stato effettivo dei luoghi e dati catastali. Si rileva tuttavia un'imprecisa individuazione toponomastica ed alcune difformità planimetriche.*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.







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

##### CORPO: A - DEPOSITO

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) nata a GROTTOLE (MT) il OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 48, particella 421, subalterno 1, indirizzo Via Scalo Ferroviario, piano T, comune Grottole, categoria C/2, classe 1, consistenza 88 mq, superficie 98 mq, rendita € 109,08 €

##### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Nell'atto di pignoramento il bene risulta intestato a OMISSIS per 1/9; OMISSIS per 1/9, OMISSIS per 1/9 e OMISSIS per 6/9. A seguito di verbale di conciliazione ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120), il bene è passato nell'esclusiva proprietà di OMISSIS, attuale unica intestataria.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. Vi è quasi completa corrispondenza tra stato effettivo dei luoghi e dati catastali. Si rileva tuttavia un'imprecisa individuazione toponomastica ed alcune difformità planimetriche.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Non si dichiara la conformità edilizia dell'immobile a causa della presenza di opere prive di apposite autorizzazioni (porta metallica esterna in muratura portante, realizzazione di soppalco in struttura metallica). Occorre poi evidenziare che l'immobile, sebbene con tutta probabilità antecedente al 1967, risulta privo di titoli edilizi originari e che, infine, risulta privo di certificazione degli impianti e di certificato di agibilità.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. L'immobile risulta congruente e compatibile con le prescrizioni urbanistiche di zona. Si rilevano, tuttavia, elementi di difformità edilizia (si veda apposita sezione).

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

**Titolare/Proprietario** OMISSIS (CF OMISSIS) proprietà per 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) proprietà per 1/2 dal 01/01/1974 al 17/03/2001. In forza di Atto pregresso, non noto.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/12 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/12 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/12 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/12 OMISSIS (CF OMISSIS) per 8/12 dal 17/03/2001 al 11/10/2001. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Da apposita ispezione ipotecaria, non risulta essere stata trascritta l'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR Matera, in data 17/03/2001, ai nn. ; registrato a Matera, in data 12/09/2001, ai nn. 655/172; trascritto a Matera, in data 21/03/2006, ai nn. 3040/2263.

Note: Successione in morte di OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) per 6/9 dal 11/10/2001 al 23/11/2014. In forza di Rinuncia ad eredità - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 11/10/2001, ai nn. 68200; registrato a Senigallia, in data 16/10/2001, ai nn. 99999999; trascritto a , in data , ai nn. .

Note: *Rinuncia all'eredità di OMISSIS da parte di OMISSIS (atto non trascritto).*

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18 OMISSIS a (CF OMISSIS) per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18 dal 23/11/2014 al 18/12/2020. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Da apposita ispezione ipotecaria, non risulta essere stata trascritta l'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR di Matera, in data 20/09/2017, ai nn. 626/9990; registrato a Matera, in data 20/09/2017, ai nn. ; trascritto a Matera, in data 06/11/2017, ai nn. 9156/7304.

Note: *Successione in morte di OMISSIS.*

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/1 dal 18/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di divisione immobiliare - a rogito di Tribunale di Matera, in data 18/12/2020, ai nn. 941/2020; trascritto a Matera, in data 22/10/2024, ai nn. 10120/8230.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

#### **Conformità edilizia:**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di accesso agli atti presso il Comune di Grottole non è stato reperito alcun titolo edilizio abilitativo originario, né successivo. Numerose sono gli elementi che portano a far risalire la data di realizzazione del bene ad un periodo comunque precedente al 01.09.1967: le caratteristiche tipologiche, costruttive e strutturali del bene e, soprattutto, la data di presentazione della planimetria catastale (03.02.1968). Si può quindi ragionevolmente ritenere che l'assenza di titoli abilitativi originari possa essere giustificata dall'epoca di realizzazione dell'immobile (salvo maggiori approfondimenti). L'unico documento tecnico ufficiale risulta pertanto la planimetria catastale originaria e quindi le dovute indagini di regolarità, come previsto dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/01, sono state eseguite rispetto a quest'ultima. Dal raffronto tra questo elaborato ed il rilievo dello stato di fatto si evincono quindi le seguenti difformità: **1** - Apertura di una porta metallica nella muratura portante sinistra, in modo da collegare l'unità immobiliare con l'adiacente stradina privata; **2** - Presenza di un soppalco realizzato con putrelle di acciaio e tavelloni (accessibile con una scala volante) e avente superficie pari a circa 23 mq. Si precisa che l'altezza sopra soppalco è pari a m 2,15, mentre sotto è pari a m 1,83; Si rileva inoltre che l'altezza interna riportata su planimetria è pari a m 4,10 a fronte dei 4,15/4,16 rilevati in loco.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità (con sanatoria strutturale) o rimessa in pristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Risultano realizzati un soppalco di non trascurabili dimensioni (ad uso deposito) ed una porta esterna. Tali opere avrebbero richiesto apposite autorizzazioni (sia di natura edilizio-urbanistica che strutturale) da parte dei competenti uffici. Per analizzare la sanabilità di tali opere (specialmente del soppalco) occorre far riferimento, oltre alle normative nazionali, anche a quelle locali. Nello specifico il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Grottole, al capitolo III, consente la realizzazione di soppalchi ad uso deposito esclusivamente quando l'altezza libera tra estradosso del soppalco e intradosso del solaio di copertura sia non superiore a 1,80 m e quella sotto soppalco sia compatibile con quelle date dalla pertinenti normative igienico-sanitarie.

Nel caso specifico l'altezza sopra soppalco è pari a m 2,15 e quella sotto a m 1,83. Tali altezze rendono l'opera non compatibile con le prescrizioni edilizie locali e, pertanto, se ne conclude che il manufatto non potrebbe essere regolarizzato. Ne deriva la necessità di demolizione dell'opera o, in alternativa, lo smontaggio e la successiva ricostruzione nel rispetto dei parametri di legge.

Spese di regolarizzazione, intese come costi (stimati in via forfettaria ed indicativa) necessari al ripristino dei luoghi (demolizione soppalco, chiusura porta): € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

*Note: Lo scrivente ritiene che la sanatoria delle opere illegittime sia eccessivamente onerosa (sia dal punto di vista tecnico che economico) se raffrontata ai benefici ottenibili. Il soppalco, infatti, non è rispettoso delle normative locali in materia e quindi per procedere alla sua regolarizzazione andrebbe rimosso e ricostruito in modo conforme. Tale lavorazione dovrebbe tuttavia ricomprendere anche propedeutiche verifiche di natura strutturale (con relativo iter autorizzativo ai sensi delle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni e della L.R. 38/97), rendendo l'operazione complessa ed impegnativa. A parere dello scrivente risulta quindi più conveniente valutare la rimozione degli abusi ed il ripristino dello stato legittimo dei luoghi.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si dichiara la conformità edilizia dell'immobile a causa della presenza di opere prive di apposite autorizzazioni (porta metallica esterna in muratura portante, realizzazione di soppalco in struttura metallica).

Occorre poi evidenziare che l'immobile, sebbene con tutta probabilità antecedente al 1967, risulta privo di titoli edilizi originari e che, infine, risulta privo di certificazione degli impianti e di certificato di agibilità.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
----------------------------------	-------------------------

In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	B2 - Di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	La zona in esame è regolata al punto 7.2 delle N.T.A. del R.U.: "Ambito della zona di completamento (tessuto di recente formazione non consolidato) suscettibile di ulteriori nuove edificazioni ovvero soprelevazioni come specificatamente indicato sulle tavole di dettaglio (tav. 3A)".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note:** *L'immobile risulta congruente e compatibile con le prescrizioni urbanistiche di zona. Si rilevano, tuttavia, elementi di difformità edilizia (si veda apposita sezione).*

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

*Note: Attraverso apposita richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, è emerso che il bene non è oggetto di alcun contratto registrato di locazione, comodato o altro. Alla data del sopralluogo (11.10.2024) il bene risultava colmo di materiali edili in deposito (pannelli isolanti in lastre di vario tipo, elementi di ponteggi, tegole, etc.), la cui proprietà non è nota.*

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria cancellata il 10/04/2018 contro
- Ipoteca legale cancellata il 26/10/2022 contro; A rogito di Pubblico Ufficiale Ritrimat in data 30/01/2006 ai nn. 572/2005; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2006 ai nn. 1096/207

*Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 22/07/2002 ai nn. /11 iscritto/trascritto a Matera in data 01/08/2002 ai nn. 6291/4914;
- A favore della massa dei creditori Banca Popolare del Materano contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (deceduta); Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 11/02/2003 ai nn. 40/2 iscritto/trascritto a Matera in data 27/02/2003 ai nn. 1648/1297; Tale pignoramento generò il procedimento esecutivo n. 20/2003, oggi estinto a causa della mancata rinnovazione della trascrizione, come da ordinanza del Giudice del 19.03.2024. Sebbene il Giudice ordinò la cancellazione della trascrizione del suddetto pignoramento, tale cancellazione non risulta essere stata eseguita ad oggi.

*Altre trascrizioni:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 18/12/2020 ai nn. 941/2020 iscritto/trascritto a Matera in data 22/10/2024 ai nn. 10120/8230; Trascrizione in rinnovazione riferita a trascrizione n. 4914 del 2002..

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

No.

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

No.

**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:** No.

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



**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No.

**Avvertenze ulteriori:** No.

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

### **Identificativo corpo: A - Deposito - Magazzini e locali di deposito [C2]**

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base della c.d. superficie commerciale, valore convenzionale che ricomprende le superfici principali e secondarie dell'immobile, previa parametrizzazione con adeguati coefficienti di ragguaglio. Il criterio scelto, in questa sede, è quello previsto dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In base a tale norma si considerano: - il 100% della superficie principale e di quella dei vani accessori diretti; - il 50% della superficie dei vani accessori indiretti se comunicanti con i vani principali; - il 25% della superficie dei vani accessori indiretti se non comunicanti con i vani principali; - il 30% della superficie di balconi e terrazzi comunicanti, sino a 25 mq, ed il 10% per la quota eccedente i primi 25 mq; - il 15% della superficie di balconi e terrazzi non comunicanti, sino a 25 mq, ed il 5% per la quota eccedente i primi 25 mq; - il 100% della superficie di ingombro dei muri interni; - il 100% della superficie di ingombro dei muri esterni, fino a spessore massimo di 50 cm; - il 50% della superficie di ingombro dei muri esterni in comunione, fino a spessore massimo di 25 cm; - la superficie di locali di altezza inferiore a m 1,50 non entra nel computo; - la superficie di elementi di collegamento verticale è computata in misura pari alla proiezione orizzontale, una sola volta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
Superficie di ingombro muri esterni non in comunione	sup lorda di pavimento	10,70	1,00	10,70
Superficie di ingombro muri in comunione	sup lorda di pavimento	5,50	1,00	5,50
		<b>102,20</b>		<b>102,20</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2024

Zona: Grottole

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max(€/mq): 450

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

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, basato sulla comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. A supporto della stima si è adottato un secondo criterio basato sul valore di costo di ricostruzione. Si rimanda alla relativa sezione della presente, e soprattutto all'apposito allegato, per il dettaglio del procedimento estimativo adottato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Grottole (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);

Agenzie Immobiliari operanti nella zona in esame.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori O.M.I. Anno 2024 Semestre I per magazzini commerciali in stato conservativo normale: minimo 300,00 €/mq - massimo 450,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Siti internet di settore:

Stimatrix.it.

Immobiliare.it

Subito.it.

**8.3 Valutazione corpi:****A - Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda all'apposito allegato alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale	86,00	€ 172,00	€ 14.792,00
Superficie di ingombro muri esterni non in comunione	10,70	€ 172,00	€ 1.840,40
Superficie di ingombro muri in comunione	5,50	€ 172,00	€ 946,00
Valore corpo			€ 17.578,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.578,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	102,20	€ 17.578,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
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:	<b>€ 13.578,00</b>
---	--------------------

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

**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 - Deposito.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Centro urbano, Viale Kennedy**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Lotto: 002 - Appartamento Via De Gasperi**

**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**

Nel fascicolo telematico risulta presente relazione notarile redatta dal Notaio OMISSIS in data 23.09.2002. In tale relazione i beni vengono adeguatamente identificati dal punto di vista catastale e ne viene altresì analizzata la provenienza. La relazione ricomprende infine l'elenco delle formalità pregiudizievoli nel ventennio precedente alla data del pignoramento. Lo scrivente ha provveduto ad effettuare, ad integrazione, apposite ispezioni ipotecarie all'attualità.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Dalla relazione notarile del Notaio OMISSIS del 2002 e dalla successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, si evince quanto segue. Ante ventennio l'immobile risultava intestato a OMISSIS e OMISSIS, in parti uguali tra loro. In data 17.03.2001 morì OMISSIS devolvendo la sua eredità a favore del coniuge OMISSIS (8/12) e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (1/12 ciascuno). Quest'ultima in seguito rinunciò all'eredità, portando le quote rispettivamente a 6/9 per la coniuge e 1/9 ciascuno per i figli. Tale successione (n. 655 volume 172 del 12.09.2001) fu in seguito trascritta in data 21.03.2006 (R.P. 2263, R.G. 3040), ma non risulta invece trascritta l'accettazione di eredità. In data 23.11.2014 morì anche OMISSIS, la cui successione fu registrata in data 20.09.2017 (n. 626 volume 9990) e successivamente trascritta in data 06.11.2017 (R.P. 7304 R.G. 9156). A seguito di tale successione le quote di comproprietà del bene divenivano: 5/18 ciascuno per OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS e 3/18 per OMISSIS. Anche per tale successione non risulta trascritta l'accettazione di eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa (per entrambe le successioni) non risulti, come detto, esplicitamente trascritta.

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Centro urbano, Via A. De Gasperi**

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

**5/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile: Coniugata - Regime

Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

**3/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

**5/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale:

OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: Data

Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

**5/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Nell'atto di pignoramento il bene risulta intestato a OMISSIS per 1/9; OMISSIS per 1/9, OMISSIS per 1/9 e OMISSIS per 6/9. A seguito di decesso di OMISSIS (in data 23.11.2014, registrata in data 20/09/2017), il bene risulta oggi intestato a OMISSIS per 5/18; OMISSIS per 5/18, OMISSIS per 5/18 e OMISSIS per 3/18.

Note: *Si rimanda alla documentazione anagrafica e di stato civile allegata.*

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18, foglio 48, particella 421, subalterno 4, indirizzo Via A. De Gasperi 2, piano 1, comune Grottole, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 136 mq, rendita € 267,01 €

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/11/2014 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 626 registrato in data 20/09/2017 - SUCC. DI OMISSIS Voltura n. 6069.1/2017 - Pratica n. MT0092953 in atti dal 17/11/2017.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il bene è posto all'ultimo piano di un fabbricato posto a mezza costa, per cui risulta al piano primo dalla via De Gasperi ed al piano terzo dal viale Kennedy. Il bene possiede i seguenti confini: - A Nord ha un fronte libero, con affaccio sulla via De Gasperi; - A Est confina con altra unità immobiliare insistente sulla particella 430 ed appartenente a terzi; - A Sud ha un fronte libero, con affaccio sul viale Kennedy; - A Ovest ha un ulteriore fronte libero, con affaccio su una stradina privata di modesta larghezza.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi ed attuali, a meno degli intestatari e delle relative quote di proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I documenti catastali estratti (visura e planimetria) contengono dati corrispondenti all'effettivo stato del bene, sia dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, etc.), sia dal punto di vista oggettivo (toponomastica, consistenza, categoria, superficie). Si rileva, tuttavia, la mancata indicazione dell'altezza interna nella planimetria.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per corretta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria con indicazione dell'altezza interna, come previsto dalla Circolare n° 2 del 20/01/1984.

Spese per incarico a tecnico abilitato e per tributi catastali.: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: *Si rileva una piena corrispondenza tra stato di fatto e dati catastali, a meno della mancata indicazione, nella planimetria, delle altezze interne dei vani. Si rimanda inoltre a quanto descritto nella sezione "conformità edilizia ed urbanistica".*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi ed attuali, a meno degli intestatari e delle relative quote di proprietà.

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

### **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in esame è situato all'interno del centro urbano di Grottole, piccolo comune appartenente alla collina Materana e distante dal capoluogo circa 32 km. Trattasi di un centro di modeste dimensioni, da anni afflitto da un costante spopolamento, sebbene alcune recenti iniziative turistiche e politiche di marketing territoriale ne abbiano in parte migliorato le condizioni. Il lotto è situato in una zona semicentrale del paese, precisamente lungo il viale Kennedy, zona residenziale di edificazione più o meno recente e discretamente servita da alcune attività commerciali ed uffici.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici comunali (Sufficiente), Attività commerciali di vario tipo (Sufficiente), Ufficio postale (Sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e boschive

**Imp.i centri limitrofi:** Matera (34 km); Gravina (42 km); Altamura (50 km); Potenza (65 km); Bari (100 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco Coste.

**Attrazioni storiche:** Centro storico; Chiesa diruta; Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale urbano (linea bus) 50 m

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

Il bene in questione è un appartamento per civile abitazione posto all'ultimo piano di un fabbricato di 4 piani complessivi, posto a mezza costa tra due vie parallele, in modo che sul fronte principale l'immobile risulti sito al piano primo, mentre su quello posteriore al piano terzo. L'unità immobiliare possiede una forma in pianta sub-rettangolare per una superficie interna lorda di circa 113 mq ed altezza interna pari a m 3,00. Internamente l'immobile risulta suddiviso in 4 vani principali: una cucina (17 mq circa); un soggiorno (21 mq circa); una camera da letto (16,8 mq circa) ed infine una cameretta (13 mq circa). Sono inoltre presenti un ampio disimpegno ed un corridoio, oltre a due servizi igienici. L'appartamento è dotato infine di due balconi, uno a servizio della cucina, sul fronte Nord (di circa 2,90 mq) ed uno a servizio della cameretta, sul fronte Sud (di circa 6,5 mq).

L'unità immobiliare possiede una tripla esposizione (Nord/Ovest/Sud) e conseguente buona luminosità,



mentre le caratteristiche di panoramicità risultano discrete solo sul fronte Sud, essendo gli altri fronti molto prossimi ai fabbricati circostanti.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive ma è afflitto, in alcuni vani, da problemi di infiltrazioni meteoriche dalla copertura. E' munito di pavimentazioni e rivestimenti ceramici, di modesta fattura, porte interne e serramenti esterni in legno (questi ultimi privi di vetrocamera e muniti di avvolgibili in pvc). Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'immobile è munito di allaccio idrico e scarico fognario, impianto elettrico sotto-traccia e rete gas, ma le forniture sono tutte non attive. L'impianto termico è costituito da una caldaia murale a gas (datata) e termosifoni a parete.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

##### **5/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **2. Quota e tipologia del diritto**

##### **3/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **3. Quota e tipologia del diritto**

##### **5/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **4. Quota e tipologia del diritto**

##### **5/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 144,90 (reale lorda) – **138,60 (commerciale)**

E' posto al piano: Primo (da via De Gasperi) - Terzo (da viale Kenendy).

L'edificio è stato costruito nel: 1985 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: non noto

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in generale è in condizioni manutentive mediocri/sufficienti, considerata anche l'epoca di costruzione.

L'unità immobiliare in oggetto, nello specifico, si presenta in condizioni manutentive accettabili, ma certamente bisognose di un intervento di manutenzione, in considerazione anche della vetustà di impianti e finiture. In particolare si rileva la necessità di un adeguamento e messa a norma dell'impianto elettrico e la presenza di importanti fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura, che affliggono specialmente i solai e le pareti delle camere da letto.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente, sia a doppia anta che a singola anta</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastic</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Guaina bituminosa</b> coibentazione: <b>non noto</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura in blocchi di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramic</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Legno</b> accessori: <b>senza</b>

	<b>maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da sostituire</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>mediocri</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: <i>In cucina è presente un camino a legna, mentre nel bagno di servizio è presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.</i>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto necessita di interventi di riqualificazione e messa a norma. All'attualità non vi è alcuna fornitura attiva.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo, con caldaia murale a gas e termosifoni a parete

Stato impianto	Scarso
Potenza nominale	24 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Risultano presenti anche un camino a legna in cucina ed un boiler elettrico nel bagno di servizio.

**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
---	----

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile può essere reso accessibile con interventi di non particolare complessità.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Il bene non è dotato di attestato di prestazione energetica.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** A - Appartamento.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione:** Centro urbano, Via A. De Gasperi**Quota e tipologia del diritto****5/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile: Coniugata - Regime

Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno



**Quota e tipologia del diritto**

**3/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**5/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**5/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Nell'atto di pignoramento il bene risulta intestato a OMISSIS per 1/9; OMISSIS per 1/9, OMISSIS per 1/9 e OMISSIS per 6/9. A seguito di decesso di OMISSIS (in data 23.11.2014, registrata in data 20/09/2017), il bene risulta oggi intestato a OMISSIS per 5/18; OMISSIS per 5/18, OMISSIS per 5/18 OMISSIS per 3/18.

Note: *Si rimanda alla documentazione anagrafica e di stato civile allegata.*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18, foglio 48, particella 421, subalterno 4, indirizzo Via A. De Gasperi 2, piano 1, comune Grottole, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 136 mq, rendita € 267,01 €

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/11/2014 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 626 registrato in data 20/09/2017 - SUCC. DI OMISSIS Voltura n. 6069.1/2017 - Pratica n. MT0092953 in atti dal 17/11/2017.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il bene è posto all'ultimo piano di un fabbricato posto a mezza costa, per cui risulta al piano primo dalla via De Gasperi ed al piano terzo dal viale Kennedy. Il bene possiede i seguenti confini: - A Nord ha un fronte libero, con affaccio sulla via De Gasperi; - A Est confina con altra unità immobiliare insistente sulla particella 430 ed appartenente a terzi; - A Sud ha un fronte libero, con affaccio sul viale Kennedy; - A Ovest ha un ulteriore fronte libero, con affaccio su una stradina privata di modesta larghezza.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi ed attuali, a meno degli intestatari e delle relative quote di proprietà.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I documenti catastali estratti (visura e planimetria) contengono dati corrispondenti all'effettivo stato del bene, sia dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, etc.), sia dal punto di vista oggettivo (toponomastica, consistenza, categoria, superficie). Si rileva, tuttavia, la mancata indicazione dell'altezza interna nella planimetria.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per corretta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria con indicazione dell'altezza interna, come previsto dalla Circolare n° 2 del 20/01/1984.

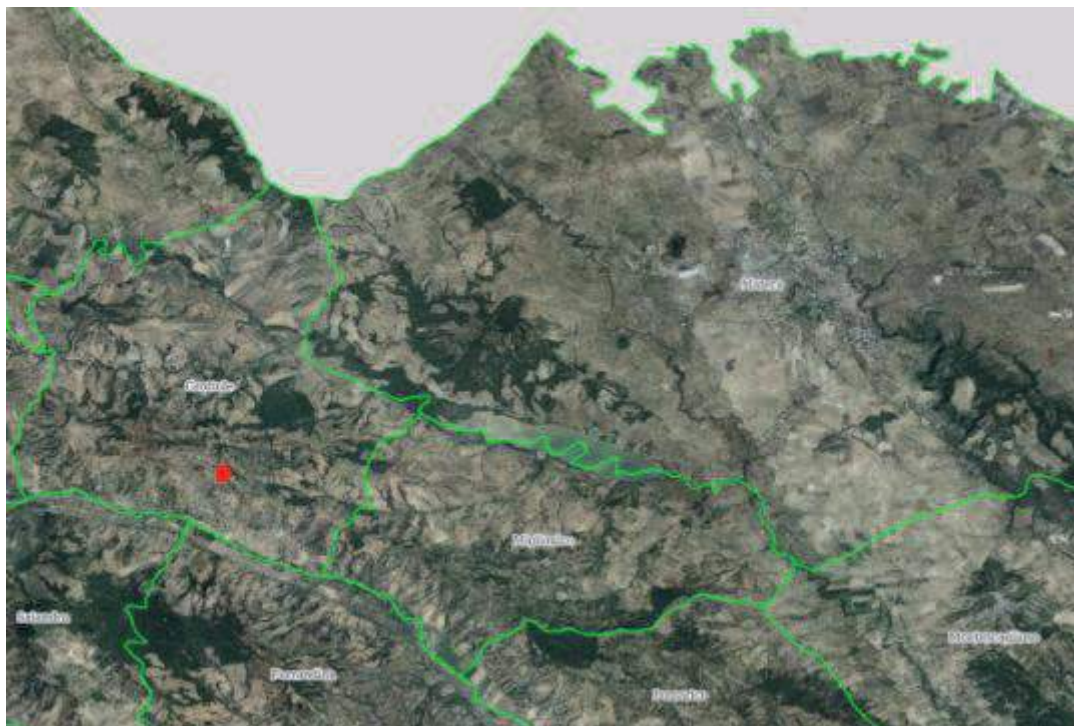
Spese per incarico a tecnico abilitato e per tributi catastali.: € 250,00

Oneri Totali: **€ 250,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: *Si rileva una piena corrispondenza tra stato di*

*fatto e dati catastali, a meno della mancata indicazione, nella planimetria, delle altezze interne dei vani. Si rimanda inoltre a quanto descritto nella sezione "conformità edilizia ed urbanistica".*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi ed attuali, a meno degli intestatari e delle relative quote di proprietà.





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

##### CORPO: A - APPARTAMENTO

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18, foglio 48, particella 421, subalterno 4, indirizzo Via A. De Gasperi 2, piano 1, comune Grottole, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 136 mq, rendita € 267,01 €

##### Quota e tipologia del diritto:

- 5/18 di OMISSIS - Piena proprietà
- 3/18 di OMISSIS - Piena proprietà
- 5/18 di OMISSIS - Piena proprietà
- 5/18 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Nell'atto di pignoramento il bene risulta intestato a OMISSIS per 1/9; OMISSIS per 1/9, OMISSIS per 1/9 e OMISSIS per 6/9. A seguito di decesso di OMISSIS (in data 23.11.2014, registrata in data 20/09/2017), il bene risulta oggi intestato a OMISSIS per 5/18; OMISSIS per 5/18, OMISSIS per 5/18 e OMISSIS per 3/18.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi ed attuali, a meno degli intestatari e delle relative quote di proprietà.

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. Si rileva una piena corrispondenza tra stato di fatto e dati catastali, a meno della mancata indicazione, nella planimetria, delle altezze interne dei vani. Si rimanda inoltre a quanto descritto nella sezione "conformità edilizia ed urbanistica".



**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. In sede di accesso agli atti nessun titolo edilizio riferito all'immobile è stato reperito. L'assenza di titoli abilitativi è stata anche confermata direttamente dall'esecutato.

**Conformità urbanistica:** NON si dichiara la conformità urbanistica. L'immobile risulta privo di titoli edilizi e comunque non compatibile con le prescrizioni urbanistiche vigenti.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 17/03/2001**. In forza di Atto pregresso, non noto.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/12 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/12 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/12 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/12 OMISSIS (CF OMISSIS) per 8/12 dal 17/03/2001 al 11/10/2001. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, non risulta trascritta l'accettazione di eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR Matera, in data 12/09/2001, ai nn. 655/172; trascritto a Matera, in data 21/03/2006, ai nn. 3040/2263.

*Note: Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, non risulta trascritta l'accettazione di eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta.*

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) per 6/9 dal 11/10/2001 al 23/11/2014. In forza di Rinuncia ad eredità - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 11/10/2001, ai nn. 68200; registrato a Senigallia, in data 16/10/2001, ai nn. 99999999.

*Note: Rinuncia all'eredità di OMISSIS da parte di OMISSIS (atto non trascritto).*

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) per 5/18 dal 23/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, non risulta trascritta l'accettazione di eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR di Matera, in data 20/09/2017, ai nn. 626/9990; registrato a Matera, in data 20/09/2017, ai nn. 9990/626; trascritto a Matera, in data 06/11/2017, ai nn. 9156/7304.

Note: Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, non risulta trascritta l'accettazione di eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

#### Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: In sede di accesso agli atti nessun titolo edilizio riferito all'immobile è stato reperito. L'assenza di titoli abilitativi è stata anche confermata direttamente dall'esecutato.

#### Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	B2 - Di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	La zona in esame è regolata al punto 7.2 delle N.T.A. del R.U.: "Ambito della zona di completamento (tessuto di recente formazione non consolidato) suscettibile di ulteriori nuove edificazioni ovvero sopraelevazioni come specificatamente indicato sulle tavole di dettaglio (tav. 3A)".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	L'immobile non è compatibile con le prescrizioni urbanistiche di zona ed è completamente privo di titoli edilizi abilitativi.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	A parere dello scrivente il bene non è commerciabile né trasferibile.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO



**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile, oltre a risultare completamente privo di qualsivoglia titolo edilizio abilitativo/giustificativo, risulta non compatibile con le norme urbanistiche locali. Il vigente Regolamento Urbanistico, infatti, inquadra l'area in esame con zona di completamento (B2), ove sono consentite nuove edificazioni e sopraelevazioni, come specificatamente indicato nella tavola di dettaglio 3A. In tale tavola l'immobile è rappresentato tuttavia come "edificio esistente" e non ricompreso nei lotti edificabili o sopraelevabili (né di tipo A né di tipo B). Inoltre la disciplina urbanistica vigente all'epoca della costruzione (P.R.G. del 1978) non consentiva comunque tale opera di sopraelevazione.

Regularizzabili mediante: Demolizione e rimessa in pristino dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: L'intero appartamento, realizzato in sopraelevazione a fabbricato preesistente negli anni '80, risulta privo di titoli edilizi e non sanabile in quanto non rispettoso della disciplina urbanistica attuale, né di quella vigente all'epoca di realizzazione.

Note: *L'immobile in oggetto: - E' privo di regolarità urbanistico-edilizia; - Non è suscettibile di sanatoria; - È potenzialmente soggetto a provvedimenti repressivi da parte dell'Amministrazione comunale; - Non è allo stato trasferibile con atto pubblico regolare.*

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;** note: *L'immobile risulta privo di titoli edilizi e comunque non compatibile con le prescrizioni urbanistiche vigenti.*

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

**Libero**

Note: *Alla data del sopralluogo (26.09.2024) il bene si presentava libero e completamente sgombero da arredi e mobilio.*

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

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria cancellata il 10/04/2018 a favore di non noto contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 03/08/2000 ai nn. 12762; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2000 ai nn. 6342/1284; Note: Comunicazione n. 288

del 09/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- Ipoteca legale cancellata il 26/10/2022 contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca legale scaturita da ruolo; A rogito di Ritrimat in data 30/01/2006 ai nn. 572; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2006 ai nn. 1096/207; Note: Annotazione n. 1061 del 26/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

*Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario UNEP Tribunale di Matera; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 22/07/2002 ai nn. /11 iscritto/trascritto a Matera in data 01/08/2002 ai nn. 6291/4914;

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario UNEP Tribunale di Matera; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 11/02/2003 ai nn. 40/2 iscritto/trascritto a Matera in data 27/02/2003 ai nn. 1648/1297; Tale pignoramento generò il procedimento esecutivo n. 20/2003, oggi estinto a causa della mancata rinnovazione della trascrizione, come da ordinanza del Giudice del 19.03.2024. Sebbene il Giudice ordinò la cancellazione della trascrizione del suddetto pignoramento, tale cancellazione non risulta essere stata eseguita ad oggi..

*Altre trascrizioni:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Trascrizione n. 4914 del 2002; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 22/07/2002 ai nn. 11/2002 iscritto/trascritto a Matera in data 28/02/2022 ai nn. 1695/1375; Rinnovazione del pignoramento in oggetto..

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

No

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

No

**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:** No.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No.

**Avvertenze ulteriori:** Come già ampiamente argomentato nell'elaborato peritale principale, il bene risulta completamente privo di titoli edilizi, sia ordinari che straordinari (es. condono).

Tale condizione, inoltre, non risulta sanabile a causa delle prescrizioni urbanistiche di zona vigenti. Il bene quindi risulta non commerciabile con atto notarile, non mutuabile, né assoggettabile a contratti formali.

Si ritiene opportuno evidenziare che eventuali offerenti in sede d'asta devono essere pienamente informati della condizione giuridica del bene e dei rischi di provvedimenti di demolizione o sanzione amministrativa.

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

### Identificativo corpo: A - Appartamento - Abitazione di tipo economico [A3]

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della c.d. superficie commerciale, valore convenzionale che ricomprende le superfici principali e secondarie dell'immobile, previa parametrizzazione con adeguati coefficienti di ragguaglio. Il criterio scelto, in questa sede, è quello previsto dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In base a tale norma si considerano: - il 100% della superficie principale e di quella dei vani accessori diretti; - il 50% della superficie dei vani accessori indiretti se comunicanti con i vani principali; - il 25% della superficie dei vani accessori indiretti se non comunicanti con i vani principali; - il 30% della superficie di balconi e terrazzi comunicanti, sino a 25 mq, ed il 10% per la quota eccedente i primi 25 mq; - il 15% della superficie di balconi e terrazzi non comunicanti, sino a 25 mq, ed il 5% per la quota eccedente i primi 25 mq; - il 100% della superficie di ingombro dei muri interni; - il 100% della superficie di ingombro dei muri esterni, fino a spessore massimo di 50 cm; - il 50% della superficie di ingombro dei muri esterni in comunione, fino a spessore massimo di 25 cm; - la superficie di locali di altezza inferiore a m 1,50 non entra nel computo; - la superficie di elementi di collegamento verticale è computata in misura pari alla proiezione orizzontale, una sola volta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
Superficie balconi comunicanti	sup lorda di pavimento	9,00	0,30	2,70
Superficie muri perimetrali	sup lorda di pavimento	22,90	1,00	22,90
		<b>144,90</b>		<b>138,60</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: Grottole

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 410

Valore di mercato max(€/mq): 610

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, basato sulla comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Si rimanda alla relativa sezione della presente per il dettaglio del procedimento estimativo perseguito.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Grottole (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);

Agenzie Immobiliari operanti nella zona in esame.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori O.M.I. Anno 2024 Semestre II per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale: minimo 410,00 €/mq - massimo 610,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Siti internet di settore:

Stimatrix.it.

Immobiliare.it

Subito.it.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale	113,00	€ 68,85	€ 7.780,05
Superficie balconi comunicanti	2,70	€ 68,85	€ 185,90
Superficie muri perimetrali	22,90	€ 68,85	€ 1.576,67
Valore corpo			€ 9.542,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.542,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	138,60	€ 9.542,50	€ 0,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 250,00

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: € 9.292,50

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

### 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 - Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Centro urbano, Via A. De Gasperi**

#### Quota e tipologia del diritto

**5/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via Ferruccio Parri 43 - Matera - Stato Civile: Coniugata - Regime

Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

**3/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

**5/18 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

**5/18 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Lotto: 003 - Suolo**

**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**

Nel fascicolo telematico risulta presente relazione notarile redatta dal Notaio OMISSIS in data 23.09.2002. In tale relazione i beni vengono adeguatamente identificati dal punto di vista catastale e ne viene altresì analizzata la provenienza. La relazione ricomprende infine l'elenco delle formalità pregiudizievoli nel ventennio precedente alla data del pignoramento. Lo scrivente ha provveduto ad effettuare, ad integrazione, apposite ispezioni ipotecarie all'attualità.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si** - Dalla relazione notarile del Notaio OMISSIS del 2002 e dalla successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, si evince quanto segue. Ante ventennio l'immobile risultava intestato a OMISSIS e OMISSIS, in parti uguali tra loro. Con atto del Notaio OMISSIS del 19.01.1990 Rep. n. 79598, trascritto il 17.02.1990 ai nn. 2695 R.G. e 2526 R.P., i suddetti coniugi OMISSIS-OMISSIS, donavano il bene in favore dei figli OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, in parti uguali tra loro (1/3). Si ritiene rilevante evidenziare che risultano trascorsi oltre 20 anni dalla trascrizione della donazione, ed oltre 10 anni dalla morte dei donanti (avvenuta nel 2001 per OMISSIS e nel 2014 per OMISSIS).

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

**Identificativo corpo: A - Suolo.**

**agricolo sito in frazione: Centro urbano, Vico degli Ulivi**

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

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento corrispondono a quelle effettive.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nata a GROTTOLE (MT) il 21/10/1961 Diritto di: Proprietà per 1/3 OMISSIS (CF OMISSIS) nata a GROTTOLE (MT) il 07/11/1956 Diritto di: Proprietà per 1/3 OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GROTTOLE (MT) il 01/12/1957 Diritto di: Proprietà per 1/3, sezione censuaria Grottole, foglio 48, particella 902, qualità Seminativo arborato, classe 6, superficie catastale 147 mq, reddito dominicale: € 0,15 €, reddito agrario: € 0,19 €



Derivante da: Atto del 19/01/1990 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MATERA (MT) Repertorio n. 79598 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 321 registrato in data 05/02/1990 - Voltura n. 673.5/1990 in atti dal 30/08/1991.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il fondo possiede i seguenti confini: - A Nord confina con le particelle 1277, 1278, 799, tutte appartenenti a terzi; - A Est confina con la particella 907, di terzi; - A Sud confina con le particelle 903 e 904, di terzi; - A Ovest infine confina con la particella 234, anch'essa di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

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

dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: *I dati catastali sono conformi dal punto di vista soggettivo (intestazione, quote, etc.). Si rileva conformità anche per quanto attiene ai dati superficiali, mentre si rileva una incongruenza nel classamento, risultando il suolo come un seminativo arborato di classe 6, mentre nei fatti il suolo è una particella residuale derivante dal frazionamento (avvenuto nel 12.01.1990) della preesistente particella 1, e risulta essere un suolo incolto improduttivo.*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

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

**DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in esame è situato all'interno del centro urbano di Grottole, piccolo comune appartenente alla collina Materana e distante dal capoluogo circa 32 km. Trattasi di un centro di modeste dimensioni, da anni afflitto da un costante spopolamento, sebbene alcune recenti iniziative turistiche e politiche di marketing territoriale ne abbiano in parte migliorato le condizioni. Il lotto è situato in una zona periferica del paese, precisamente in vico delle Querce, zona residenziale/rurale posta ai margini del centro urbano e con questo collegata dalla via Fontana di Lupo, prosecuzione del viale Kennedy.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici comunali (Sufficiente), Attività commerciali di vario tipo (Sufficiente), Ufficio postale (Sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e boschive

**Imp. centri limitrofi:** Matera (34 km); Gravina (42 km); Altamura (50 km); Potenza (65 km); Bari (100 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco Coste.

**Attrazioni storiche:** Centro storico; Chiesa diruta; Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale urbano (linea bus) 50 m

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Suolo**

Trattasi di un suolo incolto, di forma rettangolare, con dimensioni indicative pari a m 3 x 50, per circa 150 mq di superficie. E' un suolo che, sebbene identificato come seminativo arborato, nei fatti è un incolto improduttivo nato come particella residuale a seguito di frazionamento (risalente al 1990) di preesistente particella (n. 1), operazione eseguita al fine di edificare la zona, passata nel tempo da zona agricola a zona di completamento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile: - Regime

Patrimoniale: Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

il terreno risulta di forma Rettangolare ed orografia Sub-pianeggiante

Sistemazioni agrarie Nessuna

Sistemi irrigui presenti Nessuna

Colture erbacee Nessuna

Colture arboree Nessuna

Selvicolture Nessuna

Stato di manutenzione generale: discreto



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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobile non soggetto ad obblighi di attestazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

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

**Identificativo corpo:** A - Suolo.

**agricolo sito in frazione:** Centro urbano, Vico degli Ulivi

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile:

- Regime

Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento corrispondono a quelle effettive.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nata a GROTTOLE (MT) il 21/10/1961 Diritto di: Proprietà per 1/3 OMISSIS (CF OMISSIS) nata a GROTTOLE (MT) il 07/11/1956 Diritto di: Proprietà per 1/3 OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GROTTOLE (MT) il 01/12/1957 Diritto di: Proprietà per 1/3 , sezione censuaria Grottole, foglio 48, particella 902, qualità Seminativo arborato, classe 6, superficie catastale 147 mq, reddito dominicale: € 0,15 €, reddito agrario: € 0,19 €

Derivante da: Atto del 19/01/1990 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MATERA (MT) Repertorio n. 79598 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 321 registrato in data 05/02/1990 - Voltura n. 673.5/1990 in atti dal 30/08/1991.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il fondo possiede i seguenti confini: - A Nord confina con le particelle 1277, 1278, 799, tutte appartenenti a terzi; - A Est confina con la particella 907, di terzi; - A Sud confina con le particelle 903 e 904, di terzi; - A Ovest infine confina con la particella 234, anch'essa di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

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

dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: *I dati catastali sono conformi dal punto di vista*



*soggettivo (intestazione, quote, etc.).*

Si rileva conformità anche per quanto attiene ai dati superficiali, mentre si rileva una incongruenza nel classamento, risultando il suolo come un seminativo arborato di classe 6, mentre nei fatti il suolo è una particella residuale derivante dal frazionamento (avvenuto nel 12.01.1990) della preesistente particella 1, e risulta essere un suolo incolto improduttivo.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli effettivi.





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

##### CORPO: A - SUOLO

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) nata a GROTTOLE (MT) il 21/10/1961 Diritto di: Proprietà per 1/3 OMISSIS (CF OMISSIS) nata a GROTTOLE (MT) il 07/11/1956 Diritto di: Proprietà per 1/3 OMISSIS (CF OMISSIS) nato a GROTTOLE (MT) il 01/12/1957 Diritto di: Proprietà per 1/3 , sezione censuaria Grottole, foglio 48, particella 902, qualità Seminativo arborato, classe 6, superficie catastale 147 mq, reddito dominicale: € 0,15 €, reddito agrario: € 0,19 €

##### Quota e tipologia del diritto:

- 1/3 di OMISSIS - Piena proprietà
- 1/3 di OMISSIS - Piena proprietà
- 1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Le quote di proprietà indicate nell'atto di pignoramento corrispondono a quelle effettive.



**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. I dati catastali sono conformi dal punto di vista soggettivo (intestazione, quote, etc.). Si rileva conformità anche per quanto attiene ai dati superficiali, mentre si rileva una incongruenza nel classamento, risultando il suolo come un seminativo arborato di classe 6, mentre nei fatti il suolo è una particella residuale derivante dal frazionamento (avvenuto nel 12.01.1990) della preesistente particella 1, e risulta essere un suolo incolto improduttivo.

**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:** OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 19/01/1990**. In forza di Atto pregresso, non noto.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/3 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/3 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/3 dal 19/01/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 19/01/1990, ai nn. 79598; registrato a Matera, in data 05/02/1990, ai nn. 321; trascritto a Matera, in data 17/02/1990, ai nn. 2695/2526.

*Note: Si ritiene rilevante evidenziare che risultano trascorsi oltre 20 anni dalla trascrizione della donazione, ed oltre 10 anni dalla morte dei donanti (avvenuta nel 2001 per OMISSIS L. e nel 2014 per OMISSIS C.).*

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

#### **Conformità edilizia:**

##### **agricolo**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### **Conformità urbanistica:**

##### **agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	B2 - Di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	La zona in esame è regolata al punto 7.2 delle N.T.A. del R.U.: "Ambito della zona di completamento (tessuto di recente formazione non consolidato) suscettibile di ulteriori nuove edificazioni ovvero sopraelevazioni come specificatamente indicato sulle tavole di dettaglio (tav. 3D)". La zona è quindi soggetta ad un Piano di

	Dettaglio per il quale il suolo in esame è destinato a strada di piano e pertanto soggetta a cessione gratuita a favore del Comune, ai sensi del già citato art. 7.2 delle N.T.A.: "In tutta la zona le aree utili per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a ridosso dei lotti edificabili (marciapiedi, strade, aiuole, etc.) saranno cedute gratuitamente al Comune".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	L'immobile è destinato nel Piano di Dettaglio di zona, a strada di piano e, pertanto, soggetto a cessione gratuita a favore del Comune (art. 7.2 delle N.T.A. del R.U.).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** *Le informazioni acquisite derivano da apposito accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grottole, dal quale è stato rilasciato apposito Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n. 7703/2024 del 06.02.2025) e copia del Regolamento Urbanistico vigente, che si allegano alla presente relazione.*

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

*Note: Il suolo è, nei fatti, una porzione incolta, stretta e lunga, interclusa tra i fondi finitimi, molti dei quali oggetto di edificazione più o meno recente.*

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca legale cancellata il 26/10/2022 contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca legale scaturita da ruolo; A rogito di Ritrimat in data 30/01/2006 ai nn. 572/2005; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2006 ai nn. 1096/207; Note: 1. Annotazione n. 1061 del 26/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

*Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario UNEP Tribunale di Matera; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 22/07/2002 ai nn. /11 iscritto/trascritto a Matera in data 01/08/2002 ai nn. 6291/4914;

*Altre trascrizioni:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Trascrizione n. 4914 del 2002; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 22/07/2002 ai nn. 11/2002 iscritto/trascritto a Matera in data 28/02/2022 ai nn. 1695/1375; Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4914 del 2002.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

No

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

No

**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:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No.

**Avvertenze ulteriori:**No

**QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:****Identificativo corpo: A - Suolo - agricolo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel caso di suoli agricoli la consistenza è determinata dalla superficie catastale, la quale è stata confrontata con i dati del portale RSDI. La superficie cartografica risulta pari a 151 mq mentre la superficie censuaria risulta pari a 147 mq.

Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti. Si riporta altresì che la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aereo-fotogrammetriche permette di individuare con buona chiarezza i confini del terreno costituente il lotto di vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie reale	sup reale netta	147,00	1,00	147,00
		<b>147,00</b>		<b>147,00</b>

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

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, basato sulla comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si rimanda alla relativa sezione della presente per il dettaglio del procedimento estimativo perseguito.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Grottole (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);

Agenzie Immobiliari operanti nella zona in esame.;

Altre fonti di informazione: Siti internet di settore:

Stimatrix.it.

Immobiliare.it

Subito.it

Valori OVA (EXEO).

**8.3 Valutazione corpi:****A - Suolo. agricolo**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla

presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie reale	147,00	€ 1,00	€ 147,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Suolo	agricolo	147,00	€ 0,00	€ 0,00

**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: €0,00

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

**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 - Suolo.**

**agricolo sito in frazione: Centro urbano, Vico degli Ulivi**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile: - Regime

Patrimoniale: Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Beni in **Grottole (MT)**  
Località/Frazione **Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

**Lotto: 004 - Compendio 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**

Nel fascicolo telematico sono presenti due relazioni notarili, nelle quali i beni vengono adeguatamente identificati dal punto di vista catastale e ne viene analizzata la provenienza. Le relazioni ricomprendono altresì l'elenco delle formalità pregiudizievoli nel ventennio precedente alla data del pignoramento. Nello specifico la relazione notarile redatta dal Notaio OMISSIS in data 23.09.2002 (e relativa al procedimento esecutivo n. 66/2002) si riferisce al solo bene di cui al foglio 37, p.lla 143, mentre per tutti i restanti beni facenti parte del presente lotto la relazione notarile di riferimento è quella del 07.07.2003 redatta dal Notaio Francesco Campi di Ruvo di Puglia (nell'ambito del procedimento esecutivo riunito n. 28/2003). Lo scrivente ha provveduto ad effettuare, ad integrazione di tali certificazioni, apposite ispezioni ipotecarie all'attualità.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Per quanto riguarda il suolo di cui al Foglio 37, P.lla 143, dalla relazione notarile del Notaio Madio del 2002 e dalla successiva ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, si evince quanto segue. Al 01.01.1974 il terreno era di proprietà del Sig. OMISSIS; Il 10.12.1977 a seguito di morte, la sua eredità fu devoluta alla coniuge OMISSIS Chiara e dei figli OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, giusta denuncia di successione trascritta in data 19.03.1982 ai nn. 2003 R.G. e 1774 R.P. Di tale successione non risulta trascritta l'accettazione di eredità. In data 14.03.1984 morì OMISSIS Maria e la sua eredità fu devoluta in favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, giusta denuncia di successione del 21.11.1985, registrata a Reggio Emilia, ma non trascritta nei Registri Immobiliari di Matera. Con atto del Notaio OMISSIS del 04.01.1991, trascritto il 29.01.1991 ai nn. 972 R.G. e 913 R.P. i suddetti comproprietari vendevano il terreno in oggetto ai coniugi OMISSIS- OMISSIS, attuali proprietari.

Per quanto riguarda i restanti beni del lotto (foglio 37, p.lle 94, 47, 84, 54, 76, 77, 119, 48 e 49) la relazione notarile del Notaio Francesco OMISSIS del 07.07.2003 e le ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente, consentono di ricostruire la seguente cronologia. In relazione ai suoli identificati dalle particelle 47-48-49-84-94-119 nella relazione notarile si certifica che non risultano presenti, presso la Conservatoria e per il periodo 01.01.1974-14.06.2003, trascrizioni a favore degli esecutati. La denuncia di successione del 12.09.2001 di OMISSIS, a cui i suoli appartenevano ante ventennio, fu infatti trascritta solamente in data



21.03.2006 (nn. 3040/2263). In virtù di tale successione i beni divenivano di proprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Per successione di quest'ultima del 20.09.2017 (trascritta il 06.11.2017 ai nn. 9156/7304) i beni passavano quindi nella proprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Con verbale di conciliazione per divisione Rep 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P., i suoli passavano nella esclusiva proprietà di OMISSIS (p.lle 47, 84, 94 e 119) e OMISSIS (p.lle 48 e 49). Per quanto riguarda infine i suoli di cui alle p.lle 54, 76 e 77, dalla suddetta relazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie si evince quanto segue. La p.lle 76 entrò nella proprietà di OMISSIS in virtù di atto di compravendita del 12.02.1992 per acquisto da Inferusi Bruna, proprietaria ante ventennio. L'atto fu trascritto il 28.02.1992 ai nn. 1888/1659. Le p.lle 54 e 77 furono invece acquistate da OMISSIS con atto del 21.08.1995 da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (tutti proprietari ante ventennio). L'atto fu trascritto il 08.09.1995 ai nn. 5948/5142. Da quanto sopra ricostruito, si evince che per quei beni trasferiti per successione non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa (per entrambe le successioni) non risulti, come detto, esplicitamente trascritta.

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

### **Identificativo corpo: A - Suoli agricoli.**

#### **agricolo sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

Note: *Appezamento composto da svariate particelle del foglio 37: p.lle 48, 49, 54, 76, 77, 84, 94, 119, 143, per un totale di 32 ha circa.*

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

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

##### **1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

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

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

Note: **Quanto sopra è con riferimento alle p.lle 48 e 49.**

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 94,

qualità AA (seminativo) - AB (vigneto) - AC (pascolo arborato), classe 5 (AA) - 2 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 88970, reddito dominicale: € 157,20, reddito agrario: € 128,03

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con stradina intepoderale a cavallo con la p.lla 66 (di terzi); - A Est con altri suoli e fabbricati di terzi (P.lle 334, 310, 323, 68, 51, 305) e con suoli di stessa proprietà (p.lla 54, pignorata e 46, non pignorata); - A Sud con suoli di terzi (p.lla 117), di stessa proprietà (p.lla 46, non pignorata) e di proprietà OMISSIS (48, pignorata); - A Ovest con suoli di terzi (p.lle 92, 290, 98, 158, 83, 200) e di stessa proprietà (84, pignorata). All'interno del suolo è ricompreso un fabbricato diruto (p.lla 47) ed altri 3 corpi di fabbrica, di cui uno accatastato d'ufficio come p.lla 312 (D/1).

Espropriazioni per pubblica utilità: Risulta da rilevare la presenza di una servitù per passaggio di elettrodotto, a favore di Enel s.p.a. La stessa risulta trascritta in data 15.01.1983 ai nn. 405/351.

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 94.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 66.970 mq; - AB, vigneto per 2.000 mq; - AC, pascolo arborato per 20.000 mq.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 84, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 3184 mq, reddito dominicale: € 13,16 €, reddito agrario: € 11,51 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 157, di terzi; - A Est ed a Sud con p.lla 94, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest con p.lla 98, di terzi.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 54, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 15449 mq, reddito dominicale: € 62,44 €, reddito agrario: € 31,38 €

Derivante da: Atto del 21/08/1995 Pubblico ufficiale CARRIERO Sede IRSINA (MT) Repertorio n. 6998 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 1641 registrato in data 06/09/1995 - Voltura n. 2844.1/1995 in atti dal 13/10/1995.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 305 (di terzi); - A Est con p.lle 49 (di OMISSIS e pignorata) e 76 (di OMISSIS e pignorata); - A Sud con p.lle 48 e 49 (di OMISSIS e pignorata); - A Ovest con p.lla 48 (di OMISSIS pignorata) e 94 (di OMISSIS e pignorata);

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 84.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 15.048 mq; - AB, pascolo arborato per 401 mq.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 76, qualità AA (seminativo) - AB (uliveto) - AC (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 2 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 13289 mq, reddito dominicale: € 43,76 €, reddito agrario: € 28,27 €

Derivante da: Atto del 12/02/1992 Pubblico ufficiale CARRIERO Sede IRSINA (MT) Repertorio n. 3965 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 477 registrato in data 02/03/1992 - Voltura n. 1188.1/1992 in atti dal 02/04/1992.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lle 305 e 306, di terzi; - A Est con p.lla 77, di stessa proprietà e pignorata; - A Sud con p.lla 49 (di OMISSIS e pignorata) e con p.lla 60 (di terzi); - A Ovest con p.lla 54, di stessa proprietà e pignorata;

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 76.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 6.745 mq; - AB, uliveto per 3.322 mq; - AC, pascolo arborato per 3.222 mq.

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

**Intestazione:** OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 77, qualità AA (seminativo) - AB (orto irriguo), classe 3 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 26734 mq, reddito dominicale: € 161,02 €, reddito agrario: € 79,09 €

**Derivante da:** Atto del 21/08/1995 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede IRSINA (MT) Repertorio n. 6998 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 1641 registrato in data 06/09/1995 - Voltura n. 2844.1/1995 in atti dal 13/10/1995.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** No.

**Confini:** Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 306, di terzi; - A Est con p.lla 143, di stessa proprietà e pignorata; - A Sud con p.lle 60 e 233, di terzi; - A Ovest con p.lle 60 (di terzi) e 76 (di stessa proprietà e pignorata).

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 77.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 24.534 mq; - AB, orto irriguo per 2.000 mq;

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

**Intestazione:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/2 , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 143, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 25572 mq, reddito dominicale: € 93,98 €, reddito agrario: € 48,29 €

**Derivante da:** Atto del 04/01/1991 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede IRSINA (MT) Repertorio n. 2963 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 339 registrato in data 23/01/1991 - Voltura n. 694.1/1991 in atti dal 11/09/1991.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** No.

**Confini:** Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 306, di terzi; - A Est con p.lle 69 e 31, di terzi; - A Sud con p.lla 233, di terzi; - A Ovest con p.lla 77, di OMISSIS e pignorata.

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 143.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 22.196 mq; - AB, pascolo arborato per 3.376 mq.

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

**Intestazione:** OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 119, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo) - AC (pascolo arborato), classe 5 (AA) - 4 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 74260 mq, reddito dominicale: € 49,78 €, reddito agrario: € 49,66 €

**Derivante da:** SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** No.

**Confini:** Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lla 48, di OMISSIS e pignorata; - A Est con p.lla 233, di terzi; - A Sud con p.lla 179, di terzi; - A Ovest con p.lle 126 e 133, di terzi.

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 119.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 3.488 mq; - AB, pascolo per 11.144 mq; - AC, pascolo arborato per 59.628 mq.

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

**Intestazione:** OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 48, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo), classe 5 (AA) - 4 (AB), superficie catastale 60830 mq, reddito dominicale: € 56,31 €, reddito agrario: € 42,45 €

**Derivante da:** SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.1/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** No.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lla 49 (di stessa proprietà e pignorata) e con p.lle 54 e 94 (di OMISSIS e pignorata); - A Est con p.lla 233, di terzi; - A Sud con p.lle 114 e 115 (di terzi) e con p.lla 119 (di OMISSIS e pignorata); - A Ovest con p.lla 117, di terzi.

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 48.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 25.012 mq; - AB, pascolo per 35.818 mq.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 49, qualità AA (seminativo) - AB (uliveto), classe 5 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 14462 mq, reddito dominicale: € 26,66 €, reddito agrario: € 22,86 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.1/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lle 54 e 76, di OMISSIS e pignorata; - A Est con p.lla 60, di terzi; - A Sud con p.lla 48, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest con p.lla 54, di OMISSIS e pignorata.

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 49.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 14.240 mq; - AB, uliveto per 222 mq.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia, per alcuni suoli, essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla particella 94, come detto, insistono n. 4 fabbricati: - Fabbricato diruto, regolarmente accatastato (p.lla 47); - Abitazione con cantina (non accatastata); - Deposito/Ufficio (non accatastato); - Stalla (probabilmente accatastata d'ufficio dall'AdE come particella 312/1, con categoria D/1 - opificio). Risultano quindi presenti fabbricati non censiti in catasto, come anche confermato dalle note riportate in visura e dallo stesso esecutato, il quale ha riferito allo scrivente di avere anche ricevuto comunicazioni e sanzioni a riguardo da parte dell'Agenzia delle Entrate. Occorre quindi provvedere, a seguito della regolarizzazione edilizia ed urbanistica, al dovuto accatastamento dei beni.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e pratica PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: A mezzo di opportune pratiche catastali (con procedure DOCFA e PREGEO) occorre provvedere all'inserimento in mappa ed all'accatastamento dei fabbricati non censiti. Occorre inoltre valutare e approfondire la pratica del 2011 con cui l'AdE provvede all'accatastamento della stalla come opificio (D/1, p.lla 312/1).

Affidamento incarico a tecnico abilitato; Pagamento di tributi catastali e eventuali sanzioni (importo stimato ed indicativo): € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per alcune particelle si rilevano delle incongruenze tra le qualità indicate in visura e le effettive colture presenti. - La p.lla 54, in catasto quasi esclusivamente seminativa, ricomprende porzioni di pascolo arborato maggiori di quelle indicate e vi è anche la presenza di canneti; - La p.lla 76 in catasto porta 3 porzioni (AA seminativo per 6745 mq, AB uliveto per 3322 mq e AC pascolo arborato per 3222 mq). Nei fatti non risultano porzioni a pascolo, mentre esistono effettivamente una trentina di piante di ulivo, ma sono tutte improduttive e quasi secche; - La p.lla 77 risulta divisa nelle porzioni AA seminativo per 22534 mq e AB orto irriguo per 2200 mq. Nei fatti non si riscontra la presenza di orto irriguo, ma invece di pascolo arborato; - La p.lla 49, a differenza di quanto riportato in visura, non ha porzioni ad uliveto, bensì a pascolo arborato.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCTE per variazione culturale

Descrizione delle opere da sanare: Si consiglia di aggiornare le effettive qualità dei fondi interessati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Presenza di fabbricati non censiti in catasto; Le opportune pratiche di accatastamento devono essere eseguite a seguito dell'avvenuta regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia, per alcuni suoli, essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

**Identificativo corpo: B - Abitazione con deposito/cantina.**

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

Nell'atto di pignoramento l'immobile in oggetto non è menzionato, in quanto non censito al Catasto.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per 1/1, sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 94, qualità AA (seminativo) - AB (vigneto) - AC (pascolo arborato), classe 5 (AA) - 2 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 88970, reddito dominicale: € 157,20, reddito agrario: € 128,03

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: IL fabbricato in oggetto è ricompreso interamente all'interno della particella 94 e possiede tutti i fronti liberi.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.la 94), mentre quest'ultimo non risulta censito.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non risulta censito in catasto, come anche confermato dalle note riportate in visura (p.la 94) e dallo stesso esecutato, il quale ha riferito allo scrivente di avere anche ricevuto comunicazioni e sanzioni a riguardo da parte dell'Agenzia delle Entrate. Occorre quindi provvedere, a seguito della regolarizzazione edilizia ed urbanistica, al dovuto accatastamento dei beni.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e pratica PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: A mezzo di opportune pratiche catastali (con procedure DOCFA e PREGEO) occorre provvedere all'inserimento in mappa ed all'accatastamento dei fabbricati non censiti.

Note: *I costi di accatastamento sono stati già quantificati (sommariamente) in relazione alla particella 94.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il fabbricato non è censito in catasto; Le opportune pratiche di accatastamento devono essere eseguite a seguito dell'avvenuta regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico.



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.lla 94), mentre quest'ultimo non risulta censito.

**Identificativo corpo: C - Deposito/Ufficio.**

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

Nell'atto di pignoramento l'immobile in oggetto non è menzionato, in quanto non censito al Catasto.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 94, qualità AA (seminativo) - AB (vigneto) - AC (pascolo arborato), classe 5 (AA) - 2 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 88970, reddito dominicale: € 157,20, reddito agrario: € 128,03

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il fabbricato in oggetto è ricompreso interamente all'interno della particella 94 e possiede tutti i fronti liberi.

Espropriazioni per pubblica utilità: Risulta da rilevare la presenza di una servitù per passaggio di elettrodotto, a favore di Enel s.p.a. La stessa risulta trascritta in data 15.01.1983 ai nn. 405/351.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.lla 94), mentre quest'ultimo non risulta censito.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non risulta censito in catasto, come anche confermato dalle note riportate in visura (p.lla 94) e dallo stesso esecutato, il quale ha riferito allo scrivente di avere anche ricevuto comunicazioni e sanzioni a riguardo da parte dell'Agenzia delle Entrate. Occorre quindi provvedere, a seguito della regolarizzazione edilizia ed urbanistica, al dovuto accatastamento dei beni.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e pratica PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: A mezzo di opportune pratiche catastali (con procedure DOCFA e PREGEO) occorre provvedere all'inserimento in mappa ed all'accatastamento dei fabbricati non censiti.

*Note: I costi necessari per l'accatastamento sono già stati quantificati in relazione alla p.lla 94 su cui il fabbricato insiste.*

*Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il fabbricato non è censito in catasto; Le opportune pratiche di accatastamento devono essere eseguite a seguito dell'avvenuta regolarizzazione sotto il profili edilizio ed urbanistico.*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.lla 94), mentre quest'ultimo non risulta censito.

**Identificativo corpo: D - Stalla.**

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

**Quota e tipologia del diritto**

**11/36 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**11/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**11/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**3/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Nell'atto di pignoramento l'immobile in oggetto non è menzionato, in quanto all'epoca non censito al Catasto.

Note: *Con riferimento al fabbricato di cui alla p.lla 312/1, accatastato d'ufficio come D/1 (opificio).*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - 11/36 OMISSIS (CF OMISSIS) - 3/36 OMISSIS (CF OMISSIS) - 11/36 OMISSIS (CF OMISSIS) - 11/36, foglio 37, particella 312, subalterno 1, indirizzo C.da Piano del Monaco, comune Grottole, categoria D/1, rendita € 544,00 €

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/11/2014 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 626 registrato in data 20/09/2017 - SUCC. DI OMISSIS Voltura n. 6068.1/2017 - Pratica n. MT0092953 in atti dal 17/11/2017.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il fabbricato è posto all'interno della particella 94 e possiede tutti i fronti liberi, ad eccezione di quello lato Est ove risulta quasi completamente controterra.

Note: *Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. Il fabbricato è stato accatastato d'ufficio con COSTITUZIONE del 15/12/2011 Pratica n. MT0255737 in atti dal 15/12/2011 COSTITUZIONE (n. 6519.1/2011).*

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.lla 94), poiché quest'ultimo non risultava all'epoca censito.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è stato accatastato d'ufficio dall'A.d.E. come particella 312/1, con categoria D/1 - opificio nel 2011.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: Occorre valutare e approfondire la pratica del 2011 con cui l'A.d.E. provvede all'accatastamento della stalla come opificio (D/1, p.lla 312/1) e provvedere inoltre al perfezionamento ed aggiornamento della pratica catastale (inserimento in mappa, corretto classamento, redazione di planimetria, ecc.).

Affidamento incarico a tecnico abilitato; Pagamento di tributi catastali e eventuali sanzioni (importo stimato ed indicativo): € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.la 94), poiché quest'ultimo non risultava all'epoca censito.

**Identificativo corpo: E - Fabbricato diruto.**

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data

Matrimonio: 24-09-1981

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 37, particella 47, comune Grottole, categoria Fabbricato diruto, consistenza 288 mq, superficie 288 mq

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il bene è completamente ricompreso nella maggiore consistenza della particella 94.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi.

Si rileva tuttavia che a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120) sono variati gli intestatari, in quanto oggi il fabbricato è di esclusiva proprietà di OMISSIS

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: *Il fabbricato è classificato come diruto dal 2017, coerentemente con il suo effettivo stato.*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Si rileva tuttavia che a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120) sono variati gli intestatari, in quanto oggi il fabbricato è di esclusiva proprietà di OMISSIS

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

### **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in esame è situato nel Comune di Grottole, in c.da Piano del Monaco, zona agricola/boschiva posta a circa 5 Km dal centro del paese. La zona è raggiungibile per via carrabile percorrendo una viabilità interpodereale e si caratterizza per la presenza di suoli che degradano verso la valle del fiume Basento. Il lotto è composto da svariati suoli agricoli, principalmente seminativi e pascoli, per una estensione complessiva

pari a 322.750 mq (oltre 32 ettari) e ricomprende alcuni fabbricati rurali.

**Caratteristiche zona:** Zona rurale, esterna al centro abitato normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico Assente con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e boschive

**Imp. centri limitrofi:** Matera (34 km); Gravina (42 km); Altamura (50 km); Potenza (65 km); Bari (100 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco Coste;.

**Attrazioni storiche:** Centro storico; Chiesa diruta; Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Suoli agricoli**

Il corpo in oggetto, facente parte del lotto 4, è costituito da una serie di suoli agricoli per una estensione complessiva pari a mq 322.750. Nello specifico:

- **P.Ila 94**, di 88.970 mq. Suolo seminativo non irriguo, con porzioni di pascolo. La forma è irregolare, la giacitura moderatamente acclive nella porzioni più a monte (6/8%) e di maggiore pendenza nella porzione più a Sud (10/12%). Esposizione, ubicazione ed accessibilità buone. Sul suolo gravano alcuni fabbricati rurali. Capacità d'uso Classe IV.

- **P.Ila 84**, di 3.184 mq. Catastralmente risulta un vigneto, ma in realtà ricomprende una trentina di alberi di ulivo. Forma regolare, giacitura moderatamente acclive. Esposizione e ubicazione buone. Accessibilità sufficiente. Capacità d'uso Classe IV.

- **P.Ila 54**, di 15.449 mq. Per metà seminativo e per metà pascolo. Forma è normale, giacitura acclive (10-15%). Esposizione e ubicazione buone. Accessibilità sufficiente. Capacità d'uso Classe IV e VII.

- **P.Ila 76** di 13.289 mq. Seminativo con alcuni alberi di ulivo. Forma regolare e giacitura acclive. Esposizione e ubicazione buone. Accessibilità sufficiente. Capacità d'uso Classe IV.

- **P.Ila 77** di 26.734 mq. Seminativo con porzioni di pascolo. Forma normale e giacitura acclive (15% circa) ed ondulata. Esposizione e ubicazione buone. Accessibilità sufficiente. Capacità d'uso mista: parte Classe IV, parte II e parte VII.

- **P.Ila 143** di 25.572 mq. Seminativo con modeste porzioni di pascolo. Forma normale e giacitura acclive (15% circa) ed ondulata. Esposizione e ubicazione buone. Accessibilità sufficiente. Capacità d'uso mista: parte IV, parte II e parte VII

- **P.Ila 119** di 74.260 mq. Incolto produttivo, attraversato da un canale naturale, suolo brullo, canneti. Forma regolare, giacitura acclive (anche superiore al 20%) ed accidentata. Esposizione buona, ubicazione sufficiente ed accessibilità scarsa. Capacità d'uso Classe VII

- **P.Ila 48** di 60.830 mq. Principalmente trattasi di un incolto produttivo con pascolo ed è attraversato da un canale naturale. Vi è una ampia porzione coltivabile a seminativo. La forma è normale e la giacitura acclive nella parte seminativa e molto accidentata in quella incolta. Esposizione buona, ubicazione sufficiente ed accessibilità scarsa. Capacità d'uso Classe IV con ampie zone in Classe VII.

- **P.Ila 49** di 14.462 mq. Seminativo, con forma abbastanza regolare e giacitura acclive. Capacità d'uso mista: parte Classe IV, parte II e parte VII.

Tutti i suoli sono caratterizzati da granulometria prevalentemente argillosa.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

##### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

##### 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -  
Data Matrimonio: OMISSIS  
Eventuali comproprietari:  
OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

### 3. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **322.750,00**

il terreno risulta di forma Le particelle hanno forme variabili, alcune molto irregolari. ed orografia Le giaciture sono inclinate, con pendenze variabili e che arrivano sino al 20/25%

Tessitura prevalente Fine

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

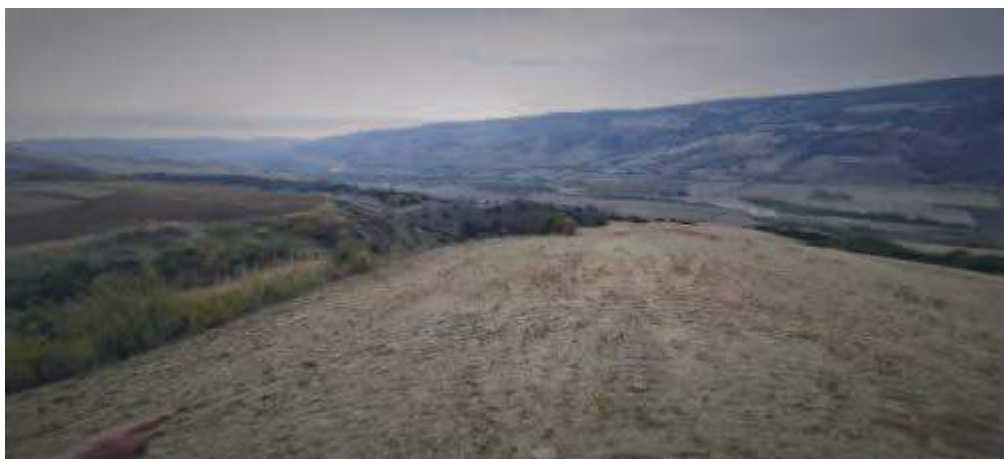
Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: I fondi sono stati ad oggi condotti secondo le buone pratiche agricole. Nulla si riporta in merito allo stato fitosanitario delle essenze arboree e/o eventuali patologie in atto alla data del sopralluogo.







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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - No

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobili non soggetti ad obblighi di certificazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **B - Abitazione con deposito/cantina**

Trattasi di un fabbricato avente forma in pianta rettangolare con dimensioni pari a m 9,85 x 12,10 e conseguente superficie coperta di circa 120 mq. Il fabbricato si sviluppa su due livelli (piano terra e piano primo), ha struttura in c.a. e copertura a doppia falda. Al piano terra è presente un locale deposito di circa 64 mq con altezza interna pari a m 3,60 ed un portico di circa 35 mq. Al piano primo è invece presente una abitazione di circa 80 mq (superficie interna lorda), oltre un terrazzo di mq 20 circa. L'alloggio si compone di un ingresso, un servizio igienico, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un soggiorno ed una cucina e possiede altezza variabile da m 2,75 (alle imposte del tetto) a m 3,65 (al colmo). Sul prospetto posteriore del fabbricato è inoltre presente, in aderenza allo stesso, un manufatto in conci di tufo in precarie condizioni ed una tettoia. L'alloggio è dotato di impianto elettrico (alimentazione da rete Enel) ed idrico (alimentazione da pozzo e da cisterna riempita regolarmente da autobotte), mentre risulta privo di allaccio al gas metano ed alla pubblica rete fognaria. L'impianto termico è costituito da un termocamino a legna e da uno split a parete.

Superficie complessiva di circa mq 237,68 (reale lorda) – **mq 132,85 (commerciale)**

E' posto al piano: Terra e primo.

L'edificio è stato costruito nel: 1975 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: L'alloggio è stato oggetto di lavori interni circa 10 anni fa.

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,60 (piano terra); min 2,75 - max 3,65 (piano primo)

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali di manutenzione sono mediocri/sufficienti. Le pareti esterne sono intonacate ma in cattive condizioni, presentando porzioni in fase di distacco, alcune cavillature e macchie di umidità, probabilmente da risalita capillare, ma anche dovute agli agenti atmosferici. Il deposito a piano terra è in mediocri condizioni, presentando un impianto elettrico non sotto traccia e molto basico, pavimentazione in battuto di cemento e serramenti in alluminio di vecchia fattura ed in pessimo stato manutentivo. L'alloggio al piano primo versa in condizioni decisamente migliori, essendo stato oggetto (circa 10 anni fa) di lavori di manutenzione. Si rileva la presenza di un manufatto esterno, posto in aderenza al fabbricato, costituito da un solaio latero-cementizio e struttura verticale in conci di tufo, le cui condizioni risultano precarie, con possibili problemi di instabilità.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente, sia a doppia anta che a singola anta</b> materiale: <b>metallic</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da sostituire</b> Riferito limitatamente a: Deposito piano terra
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente, sia a doppia anta che a singola anta</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastic</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Alloggio piano primo
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non noto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cement</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cement</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: Deposito piano terra
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Alloggio piano primo
Portone di ingresso	tipologia: <b>Porta metallica a tre ante a battente</b> materiale: <b>lamiera di acciaio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Deposito piano terra

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Riferito limitatamente a: Deposito piano terra
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Riferito limitatamente a: Alloggio piano primo

Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>da pozzo</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: <i>L'alimentazione idrica è fornita da un pozzo e da una cisterna riempita all'occorrenza da un'autobotte.</i>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> rete di distribuzione: <b>canali in lamiera zincata</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Riferito limitatamente a: Alloggio piano primo - termocamino Note: <i>Risulta presente anche un condizionatore a parete (split) per il condizionamento estivo.</i>

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975 circa (piano terra); 2010 circa (piano primo)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'alimentazione elettrica è fornita da rete Enel.

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termocamino a legna
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	non noto
Epoca di realizzazione/adeguamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	E' presente un unico split a parete nel soggiorno.

#### 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	SI
Motivazioni	La zona non è servita dalla rete fognaria comunale e non si è avuta evidenza della presenza di una fossa biologica o sistema equivalente.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'alloggio a piano primo non è attualmente accessibile, ma potrebbe essere reso tale con interventi e lavorazioni di non particolare entità.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **C - Deposito/Ufficio**

Trattasi di un fabbricato monopiano di modeste dimensioni posto a mezza costa su una modesta scarpata a valle del fabbricato principale (abitazione). Il manufatto ha forma in pianta rettangolare con misure m 5,40 x 9,35 (per una superficie lorda di mq 50,50 circa) e copertura a doppia falda asimmetrica. In aderenza a tale corpo principale è stato realizzato un secondo corpo, di dimensioni molto più modeste ed adibito a servizio igienico (dimensioni in pianta m 1,55 x 2,30). Internamente il fabbricato è suddiviso in due ambienti: un primo vano di superficie netta pari a mq 21 circa che ospita una vecchia cucina ed un caminetto (entrambi non più in funzione) ed un secondo vano di superficie pari a mq 13. L'altezza interna è variabile: al colmo è pari a m 3,88, mentre alle due imposte è pari a m 3,05 e m 2,05. L'immobile è dotato di porta di ingresso metallica e due portefinestre in materiale metallico e con avvolgibili in pvc, tutte in cattivo stato manutentivo. Le condizioni generali sono scarse.

Superficie complessiva di circa mq 54,00 – **mq 52,43 (commerciale)**

E' posto al piano: Terra/Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: Tra il 1990 e il 1995.

L'edificio è stato ristrutturato nel: Mai

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,88 (al colmo); 2,05 e 3,05 alle imposte.

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile sono di livello scarso. Le murature si presentano in cattivo stato, essendo presenti ampie porzioni con scrostature e macchie legate a fenomeni



di risalita e di condensa superficiale.

I pavimenti sono in marmette di graniglia in cattive condizioni, mentre i serramenti esterni sono in materiale metallico ed in condizioni tali da richiedere una sostituzione. In generale l'immobile, che comunque non pare essere oggetto di problematiche di natura statico-strutturale, necessita di interventi di manutenzione su finiture, serramenti e impianti.



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>metallic</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastic</b> condizioni: <b>da sostituire</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura in blocchi di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>Parzialmente assente ed in parte intonaco in pessimo stato.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmette di cement</b> condizioni: <b>da sostituire</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>lamiera di acciaio</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da sostituire</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>Parte sottotraccia e parte in canalette esterne</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991/1992
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	E' presente solamente un camino a legna, in cattive condizioni.

**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	SI
Motivazioni	Non si è riusciti a determinare il sistema di convogliamento e trattamento delle acque reflue.

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - No.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **D - Stalla**

Il bene in esame è costituito da 4 corpi di fabbrica adiacenti tutti adibiti al ricovero di animali ed a stalla. Il primo corpo misura in pianta m 7,00 x 18,77, ha altezza interna variabile da m 2,90 a m 3,30 circa ed è posto ad una quota di circa 1,4 metri superiore a quella degli altri corpi. Il secondo corpo è parallelo al primo ed ha dimensioni in pianta pari a m 8,15 x 20,80 con altezza interna variabile da m 3,20 a m 3,70 circa. I restanti due corpi sono di più modeste dimensioni (uno pari a m 4,15 x 4,75 e l'altro pari a m 4,15 x 2,70). La superficie coperta complessiva è pari quindi a mq 332 circa, a cui si aggiungono mq 233 circa di area esterna. Il fabbricato è realizzato con muratura portante in conci di tufo e copertura a falde inclinate, ad unica pendenza, costituite da una struttura portante in putrelle di acciaio e onduline in fibrocemento. I singoli corpi sono accessibili a mezzo di porte a battente in lamiera metallica, in cattivo stato manutentivo.

**1. Quota e tipologia del diritto****11/36 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****11/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto****11/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**4. Quota e tipologia del diritto****3/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 565,00 (reale lorda) – **mq 355,30 (commerciale)**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Indicativamente tra il 1970 ed il 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: Mai

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da un minimo di m 3,00 circa ad un massimo di m 3,70.

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scarse, tenuto anche conto della sua destinazione d'uso. Da rilevare la presenza di copertura in materiale contenente amianto per oltre 300 mq, il quale andrebbe rimosso ed opportunamente smaltito o, quantomeno, messo in sicurezza con sistemi alternativi (es. incapsulamento). L'impianto elettrico, estremamente basico, è fuori norma e necessita di un completo rifacimento.





**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente, sia a doppia anta che a singola anta</b> materiale: <b>metallic</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da sostituire</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>Da sostituire o, in alternativa, da mettere in sicurezza.</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura in blocchi di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>Parzialmente assente ed in parte intonaco in pessimo stato.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
-----------	---

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970/1975



Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobile non soggetto ad obblighi di certificazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **E - Fabbricato diruto**

Trattasi di un fabbricato rurale un tempo adibito a stalla ed a magazzino, oggi in pessime condizioni ed inagibile. Occupa una superficie coperta di circa 290 mq, distribuita su più corpi di diversa conformazione ed altezza. La struttura è in conci di tufo, in pessime condizioni. La copertura, crollata in diversi punti, ha struttura portante in travi di legno, mentre il manto è in parte in tegole, in parte con cannucciato e, infine, in parte con onduline in fibrocemento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Data

Matrimonio: 24-09-1981

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **290,00 (commerciale)**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Mai

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile (max 4,20 - min 1,10)

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: Da demolire

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni del fabbricato sono pessime, al punto da renderlo inagibile e da richiedere un intervento di demolizione. Le strutture portanti sono compromesse (specialmente la copertura) e vi è presenza di materiale contenente amianto.





**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura	materiale: <b>Misto (tegole, cannucciato, onduline in fibrocemento)</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da demolire</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura in blocchi di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da demolire</b>

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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobile non soggetto ad obblighi di certificazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

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

**Identificativo corpo:** A - Suoli agricoli.

**agricolo sito in frazione:** Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore

*Note: Appezamento composto da svariate particelle del foglio 37: p.lle 48, 49, 54, 76, 77, 84, 94, 119, 143, per un totale di 32 ha circa.*

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole -

Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole -

Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile: - Re-

gime Patrimoniale: Data Matrimonio: 29-07-1991

Eventuali comproprietari: Nessuno

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

**Note: *Quanto sopra è con riferimento alle p.lle 48 e 49.***

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 94, qualità AA (seminativo) - AB (vigneto) - AC (pascolo arborato), classe 5 (AA) - 2 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 88970, reddito dominicale: € 157,20, reddito agrario: € 128,03

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con stradina intepoderale a cavallo con la p.lla 66 (di terzi); - A Est con altri suoli e fabbricati di terzi (P.lle 334, 310, 323, 68, 51, 305) e con

suoli di stessa proprietà (p.lla 54, pignorata e 46, non pignorata); - A Sud con suoli di terzi (p.lla 117), di stessa proprietà (p.lla 46, non pignorata) e di proprietà OMISSIS (48, pignorata); - A Ovest con suoli di terzi (p.lle 92, 290, 98, 158, 83, 200) e di stessa proprietà (84, pignorata). All'interno del suolo è ricompreso un fabbricato diruto (p.lla 47) ed altri 3 corpi di fabbrica, di cui uno accatastato d'ufficio come p.lla 312 (D/1).

Espropriazioni per pubblica utilità: Risulta da rilevare la presenza di una servitù per passaggio di elettrodotto, a favore di Enel s.p.a. La stessa risulta trascritta in data 15.01.1983 ai nn. 405/351.

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 94.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 66.970 mq; - AB, vigneto per 2.000 mq; - AC, pascolo arborato per 20.000 mq.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 84, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 3184 mq, reddito dominicale: € 13,16 €, reddito agrario: € 11,51 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 157, di terzi; - A Est ed a Sud con p.lla 94, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest con p.lla 98, di terzi.

**Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 84.**

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 54, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 15449 mq, reddito dominicale: € 62,44 €, reddito agrario: € 31,38 €

Derivante da: Atto del 21/08/1995 Pubblico ufficiale CARRIERO Sede IRSINA (MT) Repertorio n. 6998 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 1641 registrato in data 06/09/1995 - Voltura n. 2844.1/1995 in atti dal 13/10/1995.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 305 (di terzi); - A Est con p.lle 49 (di OMISSIS e pignorata) e 76 (di OMISSIS e pignorata); - A Sud con p.lle 48 e 49 (di OMISSIS e pignorate); - A Ovest con p.lla 48 (di OMISSIS e pignorata) e 94 (di OMISSIS e pignorata);

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 54.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 15.048 mq; - AB, pascolo arborato per 401 mq.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 76, qualità AA (seminativo) - AB (uliveto) - AC (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 2 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 13289 mq, reddito dominicale: € 43,76 €, reddito agrario: € 28,27 €

Derivante da: Atto del 12/02/1992 Pubblico ufficiale CARRIERO Sede IRSINA (MT) Repertorio n. 3965 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 477 registrato in data 02/03/1992 - Voltura n. 1188.1/1992 in atti dal 02/04/1992.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lle 305 e 306, di terzi; - A Est con p.lla 77, di stessa proprietà e pignorata; - A Sud con p.lla 49 (di OMISSIS e pignorata) e con p.lla 60 (di terzi); - A Ovest con p.lla 54, di stessa proprietà e pignorata;

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 76.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 6.745 mq; - AB, uliveto per 3.322 mq; - AC, pascolo arborato per 3.222 mq.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 77, qualità AA (seminativo) - AB (orto irriguo), classe 3 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 26734 mq, reddito dominicale: € 161,02 €, reddito agrario: € 79,09 €

Derivante da: Atto del 21/08/1995 Pubblico ufficiale CARRIERO Sede IRSINA (MT) Repertorio n. 6998 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 1641 registrato in data 06/09/1995 - Voltura n. 2844.1/1995 in atti dal 13/10/1995.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 306, di terzi; - A Est con p.lla 143, di stessa proprietà e pignorata; - A Sud con p.lle 60 e 233, di terzi; - A Ovest con p.lle 60 (di terzi) e 76 (di stessa proprietà e pignorata).

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 77.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 24.534 mq; - AB, orto irriguo per 2.000 mq;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/2 DE OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/2 , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 143, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 25572 mq, reddito dominicale: € 93,98 €, reddito agrario: € 48,29 €

Derivante da: Atto del 04/01/1991 Pubblico ufficiale CARRIERO Sede IRSINA (MT) Repertorio n. 2963 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 339 registrato in data 23/01/1991 - Voltura n. 694.1/1991 in atti dal 11/09/1991.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 306, di terzi; - A Est con p.lle 69 e 31, di terzi; - A Sud con p.lla 233, di terzi; - A Ovest con p.lla 77, di OMISSIS e pignorata.

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 143.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 22.196 mq; - AB, pascolo arborato per 3.376 mq.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 119, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo) - AC (pascolo arborato), classe 5 (AA) - 4 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 74260 mq, reddito dominicale: € 49,78 €, reddito agrario: € 49,66 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lla 48, di OMISSIS e pignorata; - A Est con p.lla 233, di terzi; - A Sud con p.lla 179, di terzi; - A Ovest con p.lle 126 e 133, di terzi.

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 119.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 3.488 mq; - AB, pascolo per 11.144 mq; - AC, pascolo arborato per 59.628 mq.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 48, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo), classe 5 (AA) - 4 (AB) , superficie catastale 60830 mq, reddito dominicale: € 56,31 €, reddito agrario: € 42,45 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE



CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.1/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lla 49 (di stessa proprietà e pignorata) e con p.lle 54 e 94 (di OMISSIS e pignorate); - A Est con p.lla 233, di terzi; - A Sud con p.lle 114 e 115 (di terzi) e con p.lla 119 (di OMISSIS e pignorata); - A Ovest con p.lla 117, di terzi.

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 48.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 25.012 mq; - AB, pascolo per 35.818 mq.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 49, qualità AA (seminativo) - AB (uliveto), classe 5 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 14462 mq, reddito dominicale: € 26,66 €, reddito agrario: € 22,86 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.1/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lle 54 e 76, di OMISSIS e pignorate; - A Est con p.lla 60, di terzi; - A Sud con p.lla 48, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest con p.lla 54, di OMISSIS e pignorata.

Note: **Quanto sopra è con riferimento alla p.lla 49.** La particella è suddivisa in porzioni: - AA, seminativo per 14.240 mq; - AB, uliveto per 222 mq.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia, per alcuni suoli, essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla particella 94, come detto, insistono n. 4 fabbricati: - Fabbricato diruto, regolarmente accatastato (p.lla 47); - Abitazione con cantina (non accatastata); - Deposito/Ufficio (non accatastato); - Stalla (probabilmente accatastata d'ufficio dall'AdE come particella 312/1, con categoria D/1 - opificio). Risultano quindi presenti fabbricati non censiti in catasto, come anche confermato dalle note riportate in visura e dallo stesso esecutato, il quale ha riferito allo scrivente di avere anche ricevuto comunicazioni e sanzioni a riguardo da parte dell'Agenzia delle Entrate. Occorre quindi provvedere, a seguito della regolarizzazione edilizia ed urbanistica, al dovuto accatastamento dei beni.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e pratica PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: A mezzo di opportune pratiche catastali (con procedure DOCFA e PREGEO) occorre provvedere all'inserimento in mappa ed all'accatastamento dei fabbricati non censiti.

Occorre inoltre valutare e approfondire la pratica del 2011 con cui l'AdE provvede all'accatastamento della stalla come opificio (D/1, p.lla 312/1).

Affidamento incarico a tecnico abilitato; Pagamento di tributi catastali e eventuali sanzioni (importo stimato ed indicativo): € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per alcune particelle si rilevano delle incongruenze tra le qualità indicate in visura e le effettive colture presenti. - La p.lla 54, in catasto quasi esclusivamente seminativa, ricomprende porzioni di pascolo arborato maggiori di quelle indicate e vi è anche la presenza di canneti; - La p.lla 76 in catasto porta 3 porzioni (AA seminativo per 6745

mq, AB uliveto per 3322 mq e AC pascolo arborato per 3222 mq). Nei fatti non risultano porzioni a pascolo, mentre esistono effettivamente una trentina di piante di ulivo, ma sono tutte improduttive e quasi secche; - La p.lla 77 risulta divisa nelle porzioni AA seminativo per 22534 mq e AB orto irriguo per 2200 mq. Nei fatti non si riscontra la presenza di orto irriguo, ma invece di pascolo arborato; - La p.lla 49, a differenza di quanto riportato in visura, non ha porzioni ad uliveto, bensì a pascolo arborato.

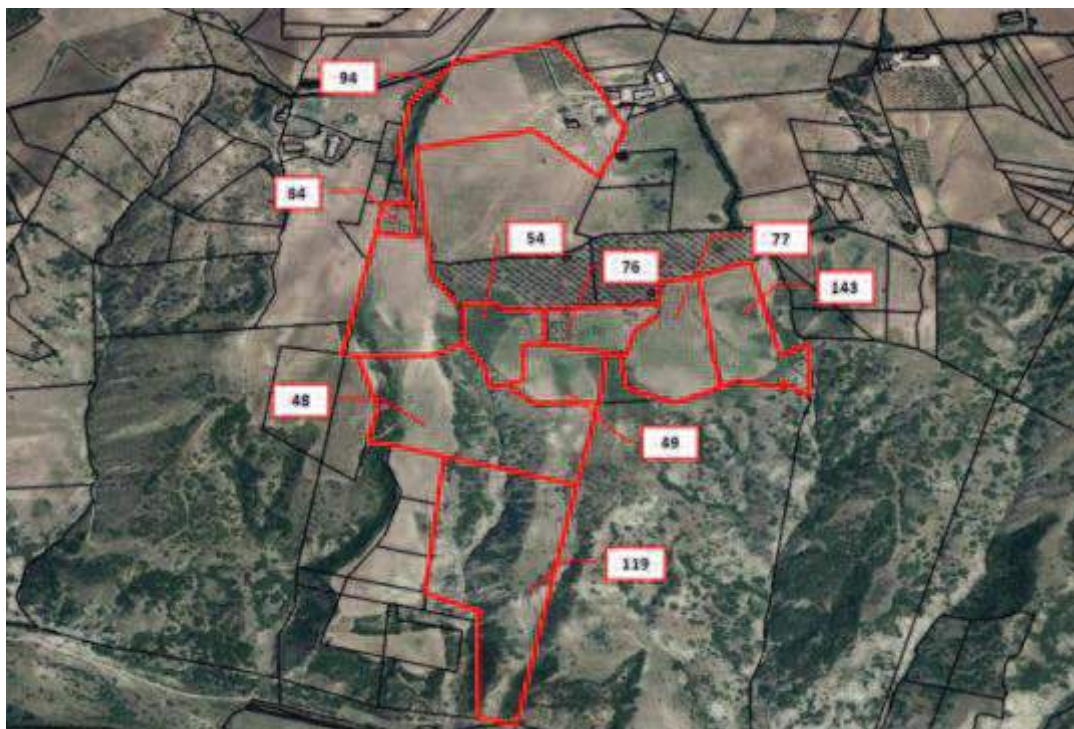
Regolarizzabili mediante: pratica DOCTE per variazione culturale

Descrizione delle opere da sanare: Si consiglia di aggiornare le effettive qualità dei fondi interessati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Presenza di fabbricati non censiti in catasto; Le opportune pratiche di accatastamento devono essere eseguite a seguito dell'avvenuta regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia, per alcuni suoli, essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).



















**Identificativo corpo: B - Abitazione con deposito/cantina.**

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

Nell'atto di pignoramento l'immobile in oggetto non è menzionato, in quanto non censito al

Catasto.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 94, qualità AA (seminativo) - AB (vigneto) - AC (pascolo arborato), classe 5 (AA) - 2 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 88970, reddito dominicale: € 157,20, reddito agrario: € 128,03

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il fabbricato in oggetto è ricompreso interamente all'interno della particella 94 e possiede tutti i fronti liberi.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.la 94), mentre quest'ultimo non risulta censito.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non risulta censito in catasto, come anche confermato dalle note riportate in visura (p.la 94) e dallo stesso esecutato, il quale ha riferito allo scrivente di avere anche ricevuto comunicazioni e sanzioni a riguardo da parte dell'Agenzia delle Entrate. Occorre quindi provvedere, a seguito della regolarizzazione edilizia ed urbanistica, al dovuto accatastamento dei beni.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e pratica PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: A mezzo di opportune pratiche catastali (con procedure DOCFA e PREGEO) occorre provvedere all'inserimento in mappa ed all'accatastamento dei fabbricati non censiti.

Note: *I costi di accatastamento sono stati già quantificati (sommariamente) in relazione alla particella 94.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: *Il fabbricato non è censito in catasto; Le opportune pratiche di accatastamento devono essere eseguite a seguito dell'avvenuta regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.la 94), mentre quest'ultimo non risulta censito.





**Identificativo corpo: C - Deposito/Ufficio.**

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

Nell'atto di pignoramento l'immobile in oggetto non è menzionato, in quanto non censito al Catasto.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 94, qualità AA (seminativo) - AB (vigneto) - AC (pascolo arborato), classe 5 (AA) - 2 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 88970, reddito dominicale: € 157,20, reddito agrario: € 128,03

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il fabbricato in oggetto è ricompreso interamente all'interno della particella 94 e possiede tutti i fronti liberi.

Espropriazioni per pubblica utilità: Risulta da rilevare la presenza di una servitù per passaggio di elettrodotto, a favore di Enel s.p.a. La stessa risulta trascritta in data 15.01.1983 ai nn. 405/351.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.lla 94), mentre quest'ultimo non risulta censito.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non risulta censito in catasto, come anche confermato dalle note riportate in visura (p.lla 94) e dallo stesso esecutato, il quale ha riferito allo scrivente di avere anche ricevuto comunicazioni e sanzioni a riguardo da parte dell'Agenzia delle Entrate. Occorre quindi provvedere, a seguito della regolarizzazione edilizia ed urbanistica, al dovuto accatastamento dei beni.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e pratica PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: A mezzo di opportune pratiche catastali (con procedure DOCFA e PREGEO) occorre provvedere all'inserimento in mappa ed all'accatastamento dei fabbricati non censiti.

*Note: I costi necessari per l'accatastamento sono già stati quantificati in relazione alla p.lla 94 su cui il fabbricato insiste.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il fabbricato non è censito in catasto; Le opportune pratiche di accatastamento devono essere eseguite a seguito dell'avvenuta regolarizzazione sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.lla 94), mentre quest'ultimo non risulta censito.





**Identificativo corpo: D - Stalla.**

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

**Quota e tipologia del diritto**

**11/36 di OMISSIS- Piena proprietà**

**Cod. Fiscale: OMISSIS**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****11/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto****11/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto****3/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Nell'atto di pignoramento l'immobile in oggetto non è menzionato, in quanto all'epoca non censito al Catasto.

Note: *Con riferimento al fabbricato di cui alla p.lla 312/1, accatastato d'ufficio come D/1 (opificio).*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - 11/36 OMISSIS (CF OMISSIS) - 3/36 OMISSIS (CF OMISSIS) - 11/36 OMISSIS (CF OMISSIS) - 11/36, foglio 37, particella 312, subalterno 1, indirizzo C.da Piano del Monaco, comune Grottole, categoria D/1, rendita € 544,00 €

Derivante da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/11/2014 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 626 registrato in data 20/09/2017 - SUCC. DI OMISSIS Voltura n. 6068.1/2017 - Pratica n. MT0092953 in atti dal 17/11/2017.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il fabbricato è posto all'interno della particella 94 e possiede tutti i fronti liberi, ad eccezione di quello lato Est ove risulta quasi completamente controterra.

Note: *Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. Il fabbricato è stato accatastato d'ufficio con COSTITUZIONE del 15/12/2011 Pratica n. MT0255737 in atti dal 15/12/2011 COSTITUZIONE (n. 6519.1/2011).*

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.lla 94), poiché quest'ultimo non risultava all'epoca censito.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è stato accatastato d'ufficio dall'A.d.E. come particella 312/1, con categoria D/1 - opificio nel 2011.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: Occorre valutare e approfondire la pratica del 2011 con cui l'A.d.E. provvede all'accatastamento della stalla come opificio (D/1, p.lla 312/1) e provvedere inoltre al perfezionamento ed aggiornamento della pratica catastale (inserimento in mappa, corretto classamento, redazione di planimetria, ecc.).

Affidamento incarico a tecnico abilitato; Pagamento di tributi catastali e eventuali sanzioni (importo stimato ed indicativo): € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.lla 94), poiché



quest'ultimo non risultava all'epoca censito.



**Identificativo corpo: E - Fabbricato diruto.**

**Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile:  
 Matrimonio: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: Nessuno

- Regime Patrimoniale:

- Data

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 37, particella 47, comune Grottole, categoria Fabbricato diruto, consistenza 288 mq, superficie 288 mq

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Confini: Il bene è completamente ricompreso nella maggiore consistenza della particella 94.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi.

Si rileva tuttavia che a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120) sono variati gli intestatari, in quanto oggi il fabbricato è di esclusiva proprietà di OMISSIS

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: *Il fabbricato è classificato come diruto dal 2017, coerentemente con il suo effettivo stato.*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Si rileva tuttavia che a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120) sono variati gli intestatari, in quanto oggi il fabbricato è di esclusiva proprietà di OMISSIS







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

##### CORPO: A - SUOLI AGRICOLI

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 94, qualità AA (seminativo) - AB (vigneto) - AC (pascolo arborato), classe 5 (AA) - 2 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 88970, reddito dominicale: € 157,20, reddito agrario: € 128,03

##### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
- 1/2 di OMISSIS- Piena proprietà
- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia, per alcuni suoli, essere

variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. Presenza di fabbricati non censiti in catasto; Le opportune pratiche di accatastamento devono essere eseguite a seguito dell'avvenuta regolarizzazione sotto il profili edilizio ed urbanistico.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Non si dichiara la conformità edilizia a causa della presenza, sulla particella 94, di manufatti privi di adeguati titoli abilitativi.

**Conformità urbanistica:** ALTRO. Si attesta la conformità urbanistica dei suoli in oggetto, presentandosi gli stessi in condizioni compatibili e conformi alle prescrizioni urbanistiche di zona. Si rileva tuttavia la presenza, sulla sola particella 94, di alcuni manufatti privi di adeguati titoli abilitativi, come meglio descritti nelle rispettive sezioni.

#### **CORPO: B - ABITAZIONE CON DEPOSITO/CANTINA**

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 94, qualità AA (seminativo) - AB (vigneto) - AC (pascolo arborato), classe 5 (AA) - 2 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 88970, reddito dominicale: € 157,20, reddito agrario: € 128,03

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

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Nell'atto di pignoramento l'immobile in oggetto non è menzionato, in quanto non censito al Catasto.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.la 94), mentre quest'ultimo non risulta censito.

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. Il fabbricato non è censito in catasto; Le opportune pratiche di accatastamento devono essere eseguite a seguito dell'avvenuta regolarizzazione sotto il profili edilizio ed urbanistico.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Lo scrivente non attesta la conformità edilizia del bene a causa della presenza di numerose difformità che coinvolgono superfici, volumi, prospetti e distribuzione interna. Si rileva, inoltre, che non si è avuta alcuna evidenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti (sebbene alcuni siano stati fatti, o rifatti, in tempi relativamente recenti), del libretto di centrale termica, dell'attestato di prestazione energetica ed, infine, del certificato di abitabilità/agibilità. Da rilevare, infine, che non risultano pratiche di denuncia per deposito di calcoli strutturali né certificato di collaudo, sebbene occorra evidenziare che la struttura (almeno quella originaria) sia risalente a data precedente a quella di emanazione del D.M. 20.11.1987. Ad ogni modo per poter dotare di agibilità l'immobile, ad oggi, occorrerebbe provvedere a far redigere, a seguito della regolarizzazione delle difformità rilevate, un certificato di idoneità statico-sismica.

**Conformità urbanistica:** ALTRO. L'immobile, per destinazione d'uso, conformazione e dimensioni, risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche di zona, tuttavia risulta gravato da numerose difformità di natura edilizia che coinvolgono anche parametri urbanistici (si veda apposita sezione).

#### **CORPO: C - DEPOSITO/UFFICIO**

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Grottole, foglio 37, particella 94, qualità AA (seminativo) - AB (vigneto) - AC (pascolo arborato), classe 5 (AA) - 2 (AB) - 2 (AC), superficie catastale 88970, reddito dominicale: € 157,20, reddito agrario: € 128,03

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

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Nell'atto di pignoramento l'immobile in oggetto non è menzionato, in quanto non censito al Catasto.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.la 94), mentre quest'ultimo non risulta censito.

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. Il fabbricato non è censito in catasto; Le opportune pratiche di accatastamento devono essere eseguite a seguito dell'avvenuta regolarizzazione sotto il profili edilizio ed urbanistico.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Per il manufatto in oggetto nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta. A detta del proprietario (OMISSIS) il fabbricato fu realizzato negli anni 80 per demolizione e ricostruzione di precedente manufatto, sfruttando le possibilità offerte per la ricostruzione post-sisma del 1980 (L.R. 37/1981). Interrogando l'ufficio tecnico comunale, tuttavia, nessuna pratica è emersa negli archivi comunali. Si rileva, inoltre, che il fabbricato è privo di qualsiasi documentazione inerente gli impianti e di agibilità. Alla luce di quanto argomentato, e data l'impossibilità di esprimersi con certezza circa la legittimità del bene o la sanabilità di eventuali abusi, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare, al valore di mercato del bene, un congruo coefficiente di deprezzamento che quantifichi, in modo forfettario, gli oneri e le spese da affrontare o comunque i rischi a cui l'eventuale aggiudicatario andrebbe in contro.

**Conformità urbanistica:** ALTRO. Per il corpo di fabbrica non si sono rinvenute pratiche edilizie e titoli abilitativi che giustifichino la costruzione, se non per qualche indizio poco consistente. Il manufatto, inoltre, risulta non accatastato e realizzato a poca distanza dal fabbricato adiacente (fabbricato diruto), nel mancato rispetto delle distanze minime tra costruzioni.

#### **CORPO: D - STALLA**

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 11/36 OMISSIS (CF OMISSIS) - 3/36 OMISSIS (CF OMISSIS) - 11/36 OMISSIS (CF OMISSIS) - 11/36, foglio 37, particella 312, subalterno 1, indirizzo C.da Piano del Monaco, comune Grottole, categoria D/1, rendita € 544,00 €

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

- 11/36 di OMISSIS- Piena proprietà
- 11/36 di OMISSIS - Piena proprietà

- 11/36 di OMISSIS - Piena proprietà
- 3/36 di OMISSIS - Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Nell'atto di pignoramento l'immobile in oggetto non è menzionato, in quanto all'epoca non censito al Catasto.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento si riferiscono al suolo su cui grava il fabbricato (p.lla 94), poiché quest'ultimo non risultava all'epoca censito.

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

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Lo scrivente non attesta la conformità edilizia del bene a causa della presenza di numerose difformità che coinvolgono superfici, volumi, prospetti e distribuzione interna. Da rilevare, infine, che non risultano pratiche di denuncia per deposito di calcoli strutturali né certificato di collaudo, sebbene occorra evidenziare che la struttura (almeno quella originaria) sia risalente a data precedente a quella di emanazione del D.M. 20.11.1987. Ad ogni modo per poter dotare di agibilità l'immobile, ad oggi, occorrerebbe provvedere a far redigere, a seguito della regolarizzazione delle difformità rilevate, un certificato di idoneità statico-sismica.

**Conformità urbanistica:** NON si dichiara la conformità urbanistica. Il fabbricato è di tipologia e destinazione d'uso compatibile con le prescrizioni urbanistiche di zona. Risulta tuttavia gravato da importanti difformità rispetto a quanto assentito (se veda sezione "edilizia").

#### **CORPO: E - FABBRICATO DIRUTO**

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 37, particella 47, comune Grottole, categoria Fabbricato diruto, consistenza 288 mq, superficie 288 mq

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

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

**Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:** Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Si rileva tuttavia che a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120) sono variati gli intestatari, in quanto oggi il fabbricato è di esclusiva proprietà di OMISSIS

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. Il fabbricato è classificato come diruto dal 2017, coerentemente con il suo effettivo stato.



**Conformità edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia. Il fabbricato, unico accatastato sebbene come fabbricato diruto, risulta privo di titoli edilizi abilitativi. Se ne attesta comunque la regolarità edilizia ed urbanistica considerato che trattasi di un vecchio fabbricato rurale realizzato antecedentemente al 01.09.1967, oggi quasi completamente diruto e pericolante.

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

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

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

**PRATICHE EDILIZIE:**

**Fabbricato rurale [R]** sito in **frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

Numero pratica: 40/1978

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una casa colonica e di un ovile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/10/1978 al n. di prot. 4393

Rilascio in data 07/11/1978 al n. di prot. 40

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 03.11.1978.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Abitazione con deposito/cantina e D - Stalla

**Conformità edilizia:**

**agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si dichiara la conformità edilizia a causa della presenza, sulla particella 94, di manufatti privi di adeguati titoli abilitativi.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

**Fabbricato rurale [R]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Raffrontando gli elaborati grafici appartenenti alla C.E. n. 40/78 con il rilievo dello stato effettivo dei luoghi (eseguito direttamente dallo scrivente), si evince una sostanziale congruenza a livello di superficie coperta, dimensioni in pianta ed altezza, mentre si rilevano numerose difformità in termini di superficie coperta, volume, prospetti, distribuzione interna e presenza di manufatti accessori. Nello specifico: **1** - Al piano terra (deposito) e al piano primo (abitazione) la distribuzione e conformazione di porte esterne e finestre è sensibilmente differente rispetto al progetto approvato, comportando notevoli modifiche di prospetto. Tali modifiche di prospetto derivano anche da una diversa conformazione assegnata all'architettura del portico ed alla geometria della ringhiera del

terrazzo soprastante; **2** - Al piano primo la distribuzione interna dei vani è completamente differente da quella rappresentata su progetto; **3** - Al piano primo è stato realizzato un ampliamento di circa 16 mq lordi attraverso la costruzione di un volume (di altezza interna variabile da m 2,20 a m 2,55) che insiste su una porzione del terrazzo. In tale vano è stata ricavata la cucina, la quale inoltre è stata resa intercomunicante con il resto dell'appartamento a mezzo della realizzazione di una porta interna, aperta in muratura portante; **4** - L'ingresso dell'appartamento è stato variato: su progetto approvato l'accesso era previsto dal prospetto laterale sinistro, attraverso una scala esterna; nei fatti l'accesso avviene dal prospetto posteriore, mentre la suddetta scala esterna non esiste; **5** - Sul prospetto posteriore sono stati realizzati alcuni manufatti non autorizzati: un vano in muratura, con solaio latero-cementizio, in aderenza alla facciata del fabbricato (il quale versa in precarie condizioni statiche); una tettoia in profilati metallici e pannelli coibentati (tipo sandwich); un corpo scala (per l'accesso all'appartamento) chiuso perimetralmente con muratura ed in copertura con pannelli coibentati. Si rileva, infine, che le dimensioni in pianta dello stabile non corrispondono esattamente a quelle approvate: su progetto le stesse sono pari a m 6,50 x 12,00, mentre nei fatti misurano 6,75 x 12,05. Tali scostamenti risultano comunque di entità tale da poter essere ricomprese tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380 (che nella sua più recente versione prevede, per le unità con superficie utile compresa tra 100 e 300 mq, una tolleranza del 5% rispetto alle misure progettuali).

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità (con sanatoria strutturale) o rimessa in pristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità rilevate, a parere dello scrivente, ricomprendono più di una casistica contemplata dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Nello specifico alcune opere (realizzazione di manufatti accessori, ampliamento al piano primo) ricadono nell'alveo dell'art. 31 (interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali), mentre altre (modifiche interne, modifiche di prospetto, modifiche alla distribuzione funzionale di porte esterne e di finestre, ecc.) sono inquadrabili con quanto previsto dall'art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità). Infine alcune difformità (scostamenti tra le misure in pianta) potrebbero essere inquadrate come tolleranze costruttive, di cui all'art. 34-bis dello stesso decreto. Alla luce di quanto detto e posto che, almeno dal punto di vista strettamente urbanistico, si dovrebbe poter provvedere alla sanatoria delle opere, si ritiene di poter indicare la percorribilità dell'iter previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380 (accertamento di conformità), il quale andrebbe tuttavia accompagnato da precise e puntuali verifiche di conformità edilizia, specialmente per quanto concerne la normativa strutturale e di prevenzione sismica.

*Note: Gli abusi che affliggono l'immobile sono vari e di varia natura e coinvolgono anche aspetti di natura strutturale ed antisismica. In questa sede lo scrivente ritiene di non poter identificare con precisione il corretto iter di regolarizzazione, cosa effettivamente possibile solo a seguito di affidamento di incarico a tecnico abilitato, il quale realizzi un vero e proprio "progetto di sanatoria", attraverso uno studio molto più approfondito e dettagliato delle casistiche in esame ed attraverso un confronto diretto con gli Enti coinvolti. Alcune scelte, se fatte in questa sede, potrebbero in effetti rivelarsi errate o fuorvianti: si pensi ad esempio all'ipotesi di sanare il manufatto in muratura posto sul prospetto posteriore del fabbricato; questo richiederebbe oneri tecnici ed economici non giustificabili assolutamente dal beneficio che si otterrebbe mantenendo in essere l'opera. In tal caso quindi, che si ripete vale solo come esempio, sarebbe più opportuno valutare la demolizione dell'opera. Considerata la variabilità e trasversalità delle tematiche da affrontare, lo scrivente si limita quindi ad indicare una concreta possibilità di regolarizzazione, quantomeno dal punto di vista urbanistico, ma non può esprimersi circa i dettagli di tale iter e, soprattutto, dei relativi costi. In definitiva il sottoscritto ritiene opportuno applicare un congruo coefficiente di deprezzamento al valore di mercato del bene, il quale porti in conto, forfettariamente, le eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile (che siano spese per sanzioni, indagini, spese tecniche, spese per demolizioni, etc.).*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Lo scrivente non attesta la conformità

edilizia del bene a causa della presenza di numerose difformità che coinvolgono superfici, volumi, prospetti e distribuzione interna.

Si rileva, inoltre, che non si è avuta alcuna evidenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti (sebbene alcuni siano stati fatti, o rifatti, in tempi relativamente recenti), del libretto di centrale termica, dell'attestato di prestazione energetica ed, infine, del certificato di abitabilità/agibilità. Da rilevare, infine, che non risultano pratiche di denuncia per deposito di calcoli strutturali né certificato di collaudo, sebbene occorra evidenziare che la struttura (almeno quella originaria) sia risalente a data precedente a quella di emanazione del D.M. 20.11.1987. Ad ogni modo per poter dotare di agibilità l'immobile, ad oggi, occorrerebbe provvedere a far redigere, a seguito della regolarizzazione delle difformità rilevate, un certificato di idoneità statico-sismica.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione con deposito/cantina**

#### **Fabbricato rurale [R]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: *Per il manufatto in oggetto nessuna pratica edilizia è stata rinvenuta. A detta del proprietario (OMISSIS) il fabbricato fu realizzato negli anni 80 per demolizione e ricostruzione di precedente manufatto, sfruttando le possibilità offerte per la ricostruzione post-sisma del 1980 (L.R. 37/1981).*

Interrogando l'ufficio tecnico comunale, tuttavia, nessuna pratica è emersa negli archivi comunali. Si rileva, inoltre, che il fabbricato è privo di qualsiasi documentazione inerente gli impianti e di agibilità. Alla luce di quanto argomentato, e data l'impossibilità di esprimersi con certezza circa la legittimità del bene o la sanabilità di eventuali abusi, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare, al valore di mercato del bene, un congruo coefficiente di deprezzamento che quantifichi, in modo forfettario, gli oneri e le spese da affrontare o comunque i rischi a cui l'eventuale aggiudicatario andrebbe in contro.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Deposito/Ufficio**

#### **Fabbricato rurale [R]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Raffrontando gli elaborati grafici della C.E. 40/78 (unica emersa in sede di accesso atti) con il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente, si rilevano le seguenti importanti difformità: **1** - Il progetto autorizzava la realizzazione di un ovile in muratura con dimensioni in pianta pari a m 7,00 x 21,00 con copertura ad unica falda di altezza massima pari a m 4,00, oltre un recinto di metri 9,70 x 20,40. Lo stato di fatto presenta una corpo principale di m 8,15 x 20,80 al quale sono poi stati aggiunti ulteriori corpi: due corpi sul prospetto principale di modeste dimensioni (uno di m 4,15 x 4,75 e l'altro di m 4,15 x 2,70) ed uno di rilevanti dimensioni (m 7,00 x 18,75) sul prospetto posteriore. Si rilevano quindi maggiori superfici, rispetto a quelle assentite, per circa 162 mq. L'area recintata, inoltre, si presenta anch'essa di dimensioni maggiori (12,70 x 20,80 m). **2** - Si rilevano, inoltre, evidenti difformità nella conformazione dei prospetti, a causa del diverso posizionamento di porte e finestre.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità (con sanatoria strutturale) o rimessa in pristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità rilevate, a parere dello scrivente, ricomprendono più di una casistica contemplata dal D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Nello specifico alcune opere (realizzazione di ampliamenti) ricadono nell'alveo dell'art. 31 (interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali), mentre altre (modifiche interne, modifiche di prospetto, modifiche alla distribuzione funzionale di porte esterne e di finestre, ecc.) sono inquadrabili con quanto previsto dall'art. 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità). Alla luce di quanto detto e posto che, almeno dal punto di vista strettamente urbanistico, si

dovrebbe poter provvedere alla sanatoria delle opere, si ritiene di poter indicare la percorribilità dell'iter previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380 (accertamento di conformità), il quale andrebbe tuttavia accompagnato da precise e puntuali verifiche di conformità edilizia, specialmente per quanto concerne la normativa strutturale e di prevenzione sismica.

*Note: Gli abusi che affliggono l'immobile sono vari e di varia natura e coinvolgono anche aspetti di natura strutturale ed antisismica. In questa sede lo scrivente ritiene di non poter identificare con precisione il corretto iter di regolarizzazione, cosa effettivamente possibile solo a seguito di affidamento di incarico a tecnico abilitato, il quale realizzi un vero e proprio "progetto di sanatoria", attraverso uno studio molto più approfondito e dettagliato delle casistiche in esame ed attraverso un confronto diretto con gli Enti coinvolti. Alcune scelte, se fatte in questa sede, potrebbero in effetti rivelarsi errate o fuorvianti. Considerata la variabilità e trasversalità delle tematiche da affrontare, lo scrivente si limita quindi ad indicare una concreta possibilità di regolarizzazione, quantomeno dal punto di vista urbanistico, ma non può esprimersi circa i dettagli di tale iter e, soprattutto, dei relativi costi. In aggiunta occorre considerare che l'intero manufatto possiede una copertura (circa 300 mq) in onduline di cemento-amianto, caratteristica che, insieme alle condizioni generali del bene, farebbero più propendere verso la demolizione dell'immobile che verso la sua sanatoria. In definitiva il sottoscritto ritiene opportuno applicare un congruo coefficiente di deprezzamento al valore di mercato del bene, il quale porti in conto, forfettariamente, le eventuali spese da sostenere per la sua regolarizzazione (che siano spese per sanzioni, indagini, spese tecniche, spese per demolizioni, etc.).*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: *Lo scrivente non attesta la conformità edilizia del bene a causa della presenza di numerose difformità che coinvolgono superfici, volumi, prospetti e distribuzione interna.*

Da rilevare, infine, che non risultano pratiche di denuncia per deposito di calcoli strutturali né certificato di collaudo, sebbene occorra evidenziare che la struttura (almeno quella originaria) sia risalente a data precedente a quella di emanazione del D.M. 20.11.1987. Ad ogni modo per poter dotare di agibilità l'immobile, ad oggi, occorrerebbe provvedere a far redigere, a seguito della regolarizzazione delle difformità rilevate, un certificato di idoneità statico-sismica.

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: D - Stalla**

##### **Fabbricato rurale [R]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: *Il fabbricato, unico accatastato sebbene come fabbricato diruto, risulta privo di titoli edilizi abilitativi. Se ne attesta comunque la regolarità edilizia ed urbanistica considerato che trattasi di un vecchio fabbricato rurale realizzato antecedentemente al 01.09.1967, oggi quasi completamente diruto e pericolante.*

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: E - Fabbricato diruto**

##### **Conformità urbanistica:**

##### **agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U.

Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annessi ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso

	dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.
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 (abitazioni) - 0,07 mc/mq (altre costruzioni).
Rapporto di copertura:	Non specificato.
Altezza massima ammessa:	7,50 m (abitazioni) - 8,00 m (altri fabbricati).
Volume massimo ammesso:	Come da indici di fabbricabilità
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedi nota
Altro:	Per la determinazione della residua capacità edificatoria occorre considerare che la superficie fondiaria è di oltre 320.000 mq e gli indici di fabbricabilità sono quelli già riportati. Occorre quindi detrarre le cubature già realizzate. Bisogna inoltre valutare la presenza dei vincoli descritti nell'apposita sezione della presente. Si consiglia, infine, di effettuare maggiori approfondimenti presso gli Enti coinvolti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Si attesta la conformità urbanistica dei suoli in oggetto, presentandosi gli stessi in condizioni compatibili e conformi alle prescrizioni urbanistiche di zona. Si rileva tuttavia la presenza, sulla sola particella 94, di alcuni manufatti privi di adeguati titoli abilitativi, come meglio descritti nelle rispettive sezioni.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli**Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E"



(suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annessi ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per

	la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** L'immobile, per destinazione d'uso, conformazione e dimensioni, risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche di zona, tuttavia risulta gravato da numerose difformità di natura edilizia che coinvolgono anche parametri urbanistici (si veda apposita sezione).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Abitazione con deposito/cantina

**Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici

	<p>e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Per il corpo di fabbrica non si sono rinvenute pratiche edilizie e titoli abilitativi che giustifichino la costruzione, se non per qualche indizio poco consistente. Il manufatto, inoltre, risulta non accatastato e realizzato a poca distanza dal fabbricato adiacente (fabbricato diruto), nel mancato rispetto delle distanze minime tra costruzioni.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Deposito/Ufficio****Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	<p>La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se</p>

	costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note:** *Il fabbricato è di tipologia e destinazione d'uso compatibile con le prescrizioni urbanistiche di zona. Risulta tuttavia gravato da importanti difformità rispetto a quanto assentito (se veda sezione "edilizia").*

**Dati precedenti relativi ai corpi: D - Stalla****Fabbricato rurale [R]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che



	<p>lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole;</p> <p>- Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali;</p> <p>- Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fabbricato diruto**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**

**Identificativo corpo: A - Suoli agricoli  
agricolo sito in Grottole (MT),  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

*Note: Alla data del sopralluogo i beni risultavano occupati e nella piena disponibilità di OMISSIS ed OMISSIS, così come anche da loro stessi dichiarato. Lo scrivente ha provveduto a fare richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, dell'esistenza di contratti registrati aventi ad oggetto gli immobili interessati. Da tale indagine sono emersi i seguenti contratti registrati: - Denuncia verbale di fondi rustici del 10.11.2004 con il quale OMISSIS dichiarava di condurre in fitto dai sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS i suoli di cui al foglio 37, p.lle 48, 49 e 94 (facenti parte del presente lotto) e al foglio 28, p.la 66. Il tutto per un canone stabilito era di € 500,00 per tutto il periodo tra il 10.11.2003 e il 09.11.2017; - Contratto di fitto di terreni inerente 28 particelle, tra cui alcune appartenenti al lotto in oggetto (54, 76, 77, 119, 143) a favore di OMISSIS (nato a Tricarico il 13.11.1983).*

*Il contratto stabiliva un canone annuo di € 1000 a favore di OMISSIS e OMISSIS e una validità dal 10.11.2004 al 09.11.2014; - Denuncia di contratto verbale di fondi rustici avente ad oggetto, tra gli altri suoli, anche le p.lle 119 e 48 appartenenti al lotto in oggetto.*

*Il contratto, con validità dal 11.11.2006 al 10.11.2015 prevedeva un canone annuo di € 200,00 ed veniva stipulato tra OMISSIS e svariati locatori; - Contratto di fitto di fondo rustico del 07.05.2014 (modello 3T n. 301) tra OMISSIS (locatario) e OMISSIS e OMISSIS (locatori) con cui questi ultimi concedevano in fitto, unitamente ad altri suoli, anche le p.lle 54, 76, 77 e 143 in oggetto. Il contratto ha validità 15 anni a decorrere dal 01.05.2014 e prevede un canone annuo di € 100,00. Si conclude, in definitiva, che gli unici suoli su cui risulta in essere un contratto registrato in corso di validità sono le p.lle 54, 76, 77 e 143. Tale contratto, tuttavia, non è opponibile alla procedura essendo stato stipulato molto tempo dopo la trascrizione del pignoramento ed essendo vile il canone pattuito.*

**Identificativo corpo: B - Abitazione con deposito/cantina  
Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

*Note: Alla data del sopralluogo i beni (abitazione e deposito) risultavano occupati e nella piena disponibilità di OMISSIS e OMISSIS.*

**Identificativo corpo: C - Deposito/Ufficio  
Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

*Note: Alla data del sopralluogo il bene risultava non utilizzato e nella piena disponibilità di OMISSIS e OMISSIS.*

**Identificativo corpo: D - Stalla**  
**Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

*Note: Alla data del sopralluogo il bene risultava quasi completamente sgombero e privo di capi di bestiame, ad eccezione di una sola pecora. Il bene risulta comunque nella piena disponibilità di MISSIS e OMISSIS.*

**Identificativo corpo: E - Fabbricato diruto**  
**Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

*Note: Alla data del sopralluogo il fabbricato si presentava in pessime condizioni e completamente inagibile. Esso è comunque nella piena disponibilità di OMISSIS e OMISSIS.*

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

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Servitù di elettrodotto a favore di Enel s.p.a.; A rogito di Notaio OMISSIS in data 16/12/1982 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/01/1983 ai nn. 405/351; Formalità relativa alla particella 94..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Suoli agricoli**

- Descrizione onere: Vincolo trentennale L. 817/71.; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/10/1985 ai nn.; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/11/1985 ai nn. 6632/5491; Inerente le p.lle 48, 49, 84, 94 e 119..

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Suoli agricoli**

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Nuova Banca Mediterranea spa contro OMISSIS, OMISSIS (decaduta) OMISSIS (decaduto); Derivante da: Concessione di finanziamento ; Importo ipoteca: L. 395000000; Importo capitale: L. 15000000; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/11/2000 ai nn. 8755/1744; Note: Il riferimento è alle p.lle 94, 84, 54, 76, 77, 119, 48, 49. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 906 del 03/11/2020

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Suoli agricoli**

- Ipoteca legale cancellata il 26/10/2022 contro; A rogito di Ritrimat in data 30/01/2006 ai nn. 572/2005; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2006 ai nn. 1096/207; Note: Relativo a p.lle 54, 94, 76, 77, 84, 143, 119, 48, 49. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1061 del 26/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione attiva contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/11/2020 ai nn. 8421/906; Note: Relativo a p.lle 54, 94, 76, 77, 84, 119, 48, 49. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1744 del 2000

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- Ipoteca volontaria attiva contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 06/07/1998 ai nn. 9586; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/07/1998 ai nn. 5283/586; Note: Relativo alle p.lle 54, 76, 77. Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 411 del 07/03/2018

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione attiva contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 06/07/1998 ai nn. 9586; Iscritto/trascritto a Matera in data 07/03/2018 ai nn. 2336/411; Note: Relativo a p.la 54, 76, 77. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 586 del 1998.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- Ipoteca volontaria cancellata il 10/04/2018 contro ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data 03/08/2000 ai nn. 12762; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2000 ai nn. 6342/1284; Note: Relativo a p.la 48. Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 24 del 02/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale non eseguibile. 2. Comunicazione n. 288 del 09/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- Ipoteca volontaria cancellata il 10/04/2018 contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 03/08/2000 ai nn. 12762; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2000 ai nn. 6342/1284; Note: Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 24 del 02/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale non eseguibile. 2. Comunicazione n. 288 del 09/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fabbricato diruto

- Ipoteca volontaria attiva contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a m in data 10/11/2000 ai nn. 8755/1744; Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 906 del 03/11/2020

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fabbricato diruto

- Ipoteca legale cancellata il 26/10/2022 contro; A rogito di Ritrimat in data 30/01/2006 ai nn. 572/2005; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2006 ai nn.

1096/207; Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1061 del 26/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fabbricato diruto

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione attiva contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/11/2020 ai nn. 8421/906; Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1744 del 2000

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fabbricato diruto

*Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori Banca Popolare del Materano contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 14/01/2003 ai nn. iscritto/trascritto a Matera in data 24/01/2003 ai nn. 654/564; Relativo alle p.lle 54, 76 e 77..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (deceduta); Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data ai nn. iscritto/trascritto a Matera in data 14/05/2003 ai nn. 4234/3250; Relativo a tutte le particelle in oggetto. Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 3387 del 05/05/2023.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 22/07/2002 ai nn. /11 iscritto/trascritto a Matera in data 01/08/2002 ai nn. 6291/4914; Relativo a p.lla 143. Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 1375 del 28/02/2022.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 14/05/2003 ai nn. 4234/3250; Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 3387 del 05/05/2023.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fabbricato diruto

*Altre trascrizioni:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta); A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 05/05/2023 ai nn. 4317/3387; Relativo a tutte le particelle in oggetto. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3250 del 2003..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 22/07/2002 ai nn. 11/2002 iscritto/trascritto a Matera in data 28/02/2022 ai nn. 1695/1375; Relativo a p.lla 143. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4914 del 2002..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 05/05/2023 ai



nn. 4317/3387; Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3250 del 2003.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** E - Fabbricato diruto

*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 - Suoli agricoli  
sito in Grottole (MT),**

In data 05.09.2024 lo scrivente ha fatto richiesta alla Direzione Generale per Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata di appurare la natura delle particelle interessate. L'Ente, con nota prot. 228138 del 18.10.2024, accertava e certificava che i suoli fossero tutti esterni al Demanio civico comunale.

**Identificativo corpo: B - Abitazione con deposito/cantina  
Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**  
No.

**Identificativo corpo: C - Deposito/Ufficio  
Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**  
No.

**Identificativo corpo: D - Stalla  
Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**  
No

**Identificativo corpo: E - Fabbricato diruto  
Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**  
No

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

**Identificativo corpo: A - Suoli agricoli  
sito in Grottole (MT),**

Da indagini svolte sul geoportale della Basilicata (RSDI) sono emerse i seguenti vincoli: **P.IIa 94** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); - Vincolo paesaggistico come area tutelata per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (foreste e boschi – lettera g); Solo per alcune modeste porzioni. - Rischio idrogeologico moderato R1 e medio R2, come da N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino; (suolo Interessato parzialmente). **P.IIa 84** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); **P.IIa 54** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); - Rischio idrogeologico moderato R1 e medio R2, come da N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino; (suolo Interessato parzialmente). **P.IIa 76** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); **P.IIa 77** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); - Rischio idrogeologico moderato R1 e medio R2, come da N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino; (suolo Interessato parzialmente). **P.IIa 143** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo

forestale); - Rischio idrogeologico moderato R1 e medio R2, come da N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino; **P.Ila 119** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); - Vincolo paesaggistico come area tutelata per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (foreste e boschi – lettera g); - Rischio idrogeologico moderato R1 e medio R2, come da N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino; **P.Ila 48** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); - Vincolo paesaggistico come area tutelata per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (foreste e boschi – lettera g); - Rischio idrogeologico moderato R1 e medio R2, come da N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino; **P.Ila 49** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); - Rischio idrogeologico medio R2, come da N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino; (suolo interessato solo in modesta parte). Si precisa che i suoli caratterizzati da rischio idrogeologico R2, ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del P.A.I. sono soggetti a vincoli che limitano la (eventuale) capacità edificatoria del suolo e la subordinano al parere di compatibilità idrogeologica da parte dell'A.d.B., nel rispetto delle procedure previste dal P.A.I.

**Identificativo corpo: B - Abitazione con deposito/cantina**

**Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**

No.

**Identificativo corpo: C - Deposito/Ufficio**

**Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**

No.

**Identificativo corpo: D - Stalla**

**Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**

No

**Identificativo corpo: E - Fabbricato diruto**

**Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**

No

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

**Identificativo corpo: A - Suoli agricoli**

**sito in Grottole (MT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No. Non vi sono spese condominiali.

**Avvertenze ulteriori:** No.

**Identificativo corpo: B - Abitazione con deposito/cantina**

**Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No.

**Avvertenze ulteriori:** Si è a conoscenza dell'avvenuta notificazione, da parte dell'Agenzia delle

Entrate, di provvedere alle operazioni di accatastamento del fabbricato, ad oggi non censito in Catasto Fabbricati.

**Identificativo corpo: C - Deposito/Ufficio**

**Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No.**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No.**

**Avvertenze ulteriori: No.**

**Identificativo corpo: D - Stalla**

**Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No.**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No. No**

**Avvertenze ulteriori: No**

**Identificativo corpo: E - Fabbricato diruto**

**Fabbricato rurale [R] sito in Grottole (MT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: No.**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No.**

**Avvertenze ulteriori: No**

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

**Identificativo corpo: A - Suoli agricoli - agricolo**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel caso di suoli agricoli la consistenza è determinata dalla superficie catastale, espressa in ettari e desunta dagli atti catastali, i quali sono stati verificati attraverso rilievo in loco e attraverso i dati del portale RSDI.

La superficie cartografica (somma delle particelle) risulta pari a 324.246 mq mentre la superficie censuaria risulta pari a 322.750 mq. Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti. Si riporta altresì che la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aereo-fotogrammetriche permette di individuare con buona chiarezza i confini dei terreni costituenti il lotto di vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella 94	sup reale netta	88.970,00	1,00	88.970,00
Particella 84	sup reale netta	3.184,00	1,00	3.184,00
Particella 54	sup reale netta	15.449,00	1,00	15.449,00
Particella 76	sup reale netta	13.289,00	1,00	13.289,00
Particella 77	sup reale netta	26.734,00	1,00	26.734,00
Particella 143	sup reale netta	25.572,00	1,00	25.572,00
Particella 119	sup reale netta	74.260,00	1,00	74.260,00
Particella 48	sup reale netta	60.830,00	1,00	60.830,00
Particella 49	sup reale netta	14.462,00	1,00	14.462,00
		<b>322.750,00</b>		<b>322.750,00</b>

**Identificativo corpo: B - Abitazione con deposito/cantina - Fabbricato rurale [R]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base della c.d. superficie commerciale, valore convenzionale che ricomprende le superfici principali e secondarie dell'immobile, previa parametrizzazione con adeguati coefficienti di ragguaglio. Il criterio scelto, in questa sede, è quello previsto dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In base a tale norma si considerano: - il 100% della superficie principale e di quella dei vani accessori diretti; - il 50% della superficie dei vani accessori indiretti se comunicanti con i vani principali; - il 25% della superficie dei vani accessori indiretti se non comunicanti con i vani principali; - il 30% della superficie di balconi e terrazzi comunicanti, sino a 25 mq, ed il 10% per la quota eccedente i primi 25 mq; - il 15% della superficie di balconi e terrazzi non comunicanti, sino a 25 mq, ed il 5% per la quota eccedente i primi 25 mq; - il 100% della superficie di ingombro dei muri interni; - il 100% della superficie di ingombro dei muri esterni, fino a spessore massimo di 50 cm; - il 50% della superficie di ingombro dei muri esterni in comunione, fino a spessore massimo di 25 cm; - la superficie di locali di altezza inferiore a m 1,50 non entra nel computo; - la superficie di elementi di collegamento verticale è computata in misura pari alla proiezione orizzontale, una sola volta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale (superficie lorda interna alloggio)	superf. interna lorda	77,60	1,00	77,60
Superficie accessoria indiretta non comunicante (deposito)	superf. interna lorda	64,38	0,25	16,10
Superficie balconi e terrazzi comunicanti (terrazzo piano primo)	superf. interna lorda	20,45	0,30	6,14
Superficie portico	superf. interna lorda	36,00	0,20	7,20
Superficie muri perimetrali (piano primo)	superf. interna lorda	21,35	1,00	21,35
Superficie muri perimetrali (piano terra)	superf. interna lorda	17,90	0,25	4,48
		<b>237,68</b>		<b>132,86</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-2024

Zona: Grottole

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 310

Valore di mercato max (€/mq): 220

### Identificativo corpo: C - Deposito/Ufficio - Fabbricato rurale [R]

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della c.d. superficie commerciale, valore convenzionale che ricomprende le superfici principali e secondarie dell'immobile, previa parametrizzazione con adeguati coefficienti di ragguaglio. Il criterio scelto, in questa sede, è quello previsto dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In base a tale norma si considerano: - il 100% della superficie principale e di quella dei vani accessori diretti; - il 50% della superficie dei vani accessori indiretti se comunicanti con i vani principali; - il 25% della superficie dei vani accessori indiretti se non comunicanti con i vani principali; - il 30% della superficie di balconi e terrazzi comunicanti, sino a 25 mq, ed il 10% per la quota eccedente i primi 25 mq; - il 15% della superficie di balconi e terrazzi non comunicanti, sino a 25 mq, ed il 5% per la quota eccedente i primi 25 mq; - il 100% della superficie di ingombro dei muri interni; - il 100% della superficie di ingombro dei muri esterni, fino a spessore massimo di 50 cm; - il 50% della superficie di ingombro dei muri esterni in comunione, fino a spessore massimo di 25 cm; - la superficie di locali di altezza inferiore a m 1,50 non entra nel computo; - la superficie di elementi di collegamento verticale è computata in misura pari alla proiezione orizzontale, una sola volta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale (interna calpestabile)	superf. interna lorda	35,50	1,00	35,50
Superficie accessori indiretti non comunicanti (bagno)	superf. interna lorda	2,10	0,25	0,53
Superficie di ingombro pareti perimetrali	superf. interna lorda	16,40	1,00	16,40
		<b>54,00</b>		<b>52,43</b>

### Identificativo corpo: D - Stalla - Fabbricato rurale [R]

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della c.d. superficie commerciale, valore convenzionale che ricomprende le superfici principali e secondarie dell'immobile, previa parametrizzazione con adeguati coefficienti di ragguaglio. Il criterio scelto, in questa sede, è quello previsto dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In base a tale norma si considerano: - il 100% della superficie principale e di quella dei vani accessori diretti; - il 50% della superficie dei vani accessori indiretti se comunicanti con i vani principali; - il 25% della superficie dei vani accessori indiretti se non comunicanti con i vani principali; - il 30% della superficie di balconi e terrazzi comunicanti, sino a 25 mq, ed il 10% per la quota eccedente i primi 25 mq; - il 15% della superficie di balconi e terrazzi non comunicanti, sino a 25 mq, ed il 5% per la quota eccedente i primi 25 mq; - il 100% della superficie di ingombro dei muri interni; - il 100% della superficie di ingombro dei muri esterni, fino a spessore massimo di 50 cm; - il 50% della superficie di ingombro dei muri esterni in comunione, fino a spessore massimo di 25 cm; - la superficie di locali di altezza inferiore a m 1,50 non entra nel computo; - la superficie di elementi di collegamento verticale è computata in misura pari alla proiezione orizzontale, una sola volta.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie coperta	superf. esterna lorda	332,00	1,00	332,00
Area esterna	superf. esterna lorda	233,00	0,10	23,30
		<b>565,00</b>		<b>355,30</b>

**Identificativo corpo: E - Fabbricato diruto - Fabbricato rurale [R]****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene, considerata la tipologia, destinazione e lo stato in cui versa, viene determinata attraverso la sua superficie coperta, intesa come superficie esterna lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie esterna lorda (coperta)	superf. esterna lorda	290,00	1,00	290,00
		<b>290,00</b>		<b>290,00</b>

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

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, basato sulla comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si rimanda alla relativa sezione della presente per il dettaglio del procedimento estimativo perseguito.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Grottole (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);

Agenzie Immobiliari operanti nella zona in esame.;

Altre fonti di informazione: Siti internet di settore:

Stimatrix.it.

Immobiliare.it

Subito.it

Valori OVA (EXEO).

**8.3 Valutazione corpi:****A - Suoli agricoli. agricolo**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella 94	88.970,00	€ 0,54	€ 47.687,92
Particella 84	3.184,00	€ 1,03	€ 3.279,52
Particella 54	15.449,00	€ 0,41	€ 6.287,74
Particella 76	13.289,00	€ 0,58	€ 7.707,62
Particella 77	26.734,00	€ 0,72	€ 19.248,48
Particella 143	25.572,00	€ 0,62	€ 15.854,64
Particella 119	74.260,00	€ 0,15	€ 11.139,00
Particella 48	60.830,00	€ 0,24	€ 14.599,20
Particella 49	14.462,00	€ 0,68	€ 9.834,16
Valore corpo			€ 135.916,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 135.916,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**B - Abitazione con deposito/cantina. Fabbricato rurale [R]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale (superficie lorda interna alloggio)	77,60	€ 289,80	€ 22.488,48
Superficie accessoria indiretta non comunicante (deposito)	16,10	€ 289,80	€ 4.665,78
Superficie balconi e terrazzi comunicanti (terrazzo piano primo)	6,14	€ 289,90	€ 1.779,99
Superficie portico	7,20	€ 289,90	€ 2.087,28
Superficie muri perimetrali (piano primo)	21,35	€ 289,90	€ 6.189,37
Superficie muri perimetrali (piano terra)	4,48	€ 289,90	€ 1.298,75
Valore corpo			€ 38.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**C - Deposito/Ufficio. Fabbricato rurale [R]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale (interna calpestabile)	35,50	€ 200,00	€ 7.100,00
Superficie accessori indiretti non	0,53	€ 200,00	€ 106,00

comunicanti (bagno)			
Superficie di ingombro pareti perimetrali	16,40	€ 200,00	€ 3.280,00
Valore corpo			€ 10.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**D - Stalla. Fabbricato rurale [R]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie coperta	332,00	€ 108,08	€ 35.881,56
Area esterna	23,30	€ 108,08	€ 2.518,19
Valore corpo			€ 38.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**E - Fabbricato diruto. Fabbricato rurale [R]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Si rimanda all'apposito allegato alla presente relazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda all'apposito allegato alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie esterna lorda (coperta)	290,00	€ 100,00	€ 29.000,00
Valore corpo			€ 7.830,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.830,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Suoli agricoli	agricolo	322.750,00	€ 135.916,00	€ 0,00
B - Abitazione con deposito/cantina	Fabbricato rurale [R]	132,86	€ 38.500,00	€ 0,00
C - Deposito/Ufficio	Fabbricato rurale [R]	52,43	€ 10.500,00	€ 0,00
D - Stalla	Fabbricato rurale [R]	355,30	€ 38.400,00	€ 0,00
E - Fabbricato diruto	Fabbricato rurale [R]	290,00	€ 7.830,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

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:

**€ 225.646,00****QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:****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 - Suoli agricoli.****agricolo sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà**Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificativo corpo: B - Abitazione con deposito/cantina.****Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore****Identificativo corpo: C - Deposito/Ufficio.****Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore****Identificativo corpo: D - Stalla.****Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore****Quota e tipologia del diritto****11/36 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto****11/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto****11/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto****3/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificativo corpo: E - Fabbricato diruto.****Fabbricato rurale [R] sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Data

Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno**Lotto: 005 - Suoli agricoli****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**

Nel fascicolo telematico è presente la relazione notarile del 07.07.2003 redatta dal Notaio Francesco OMISSIS di Ruvo di Puglia (nell'ambito del procedimento esecutivo riunito n. 28/2003). Lo scrivente ha provveduto ad effettuare, ad integrazione di tali certificazioni, apposite ispezioni ipotecarie all'attualità.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Nella relazione notarile si certifica che non risultano presenti, presso la Conservatoria e per il periodo 01.01.1974-14.06.2003, trascrizioni a favore degli esecutati. La denuncia di successione del 12.09.2001 di OMISSIS, a cui i suoli appartenevano ante ventennio, fu infatti trascritta solamente in data 21.03.2006 (nn. 3040/2263). In virtù di tale successione i beni divenivano di proprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Per successione di quest'ultima del 20.09.2017 (trascritta il 06.11.2017 ai nn. 9156/7304) i beni passavano quindi nella proprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Con verbale di conciliazione per divisione Rep 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P., i suoli passavano nella esclusiva proprietà di OMISSIS. Da quanto sopra ricostruito, si evince che i beni sono stati trasferiti per successione e non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa (per entrambe le successioni) non risulti, come detto, esplicitamente trascritta.

**QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.****Identificativo corpo: A - Suoli agricoli.****agricolo sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

*Note: Appezamento composto da due particelle del foglio 29 (p.lle 28 e 29) ed una del foglio 37 (p.lla 95), per una superficie di oltre 6 ha.*

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



Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole -  
 Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:  
 - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

Note: Il riferimento è alle tre particelle costituenti il lotto: Foglio 29, P.lle 28 e 29, Foglio 37, P.lla 95.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 29, particella 28, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato) , classe 4 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 26338 mq, reddito dominicale: € 58,34 €, reddito agrario: € 35,97 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024  
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord: con p.lle 11 e 12 (di terzi); - A Est: con p.lla 64 di terzi; - A Est-Sud/Est: con p.lla 29, di stessa proprietà e pignorata; - A Sud: con strada interpoderale a cavallo con la p.lla 95, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest: con p.lla 127, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 29, particella 29, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo), classe 5 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 7670 mq, reddito dominicale: € 13,85 €, reddito agrario: € 11,87 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024  
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord: con p.lla 28, di stessa proprietà e pignorata; - A Est: con p.lla 65 di terzi; - A Sud: con strada interpoderale a cavallo con la p.lla 95, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest: con p.lla 28, di stessa proprietà e pignorata;

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 37, particella 95, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 28012 mq, reddito dominicale: € 86,80 €, reddito agrario: € 50,63 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord: con stradina interpoderale a cavallo con le p.lle 28 e 29 (di stessa proprietà e pignorate) e 65 (di terzi); - A Est: con p.lla 205 e p.lla 96 di terzi; - A Sud: con p.lla 50, di terzi; - A Ovest: con p.lle 335, 320, 310, 319 e 68, appartenenti a terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

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

### **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in esame è situato nel Comune di Grottole, in c.da Piano del Monaco / C.da Antenori, zona agricola/boschiva posta a circa 5 Km dal centro del paese. La zona è raggiungibile per via carrabile percorrendo una viabilità interpodereale. Il lotto è composto da tre suoli agricoli, principalmente seminativi e pascoli, per una estensione complessiva pari a 62.020 mq (oltre 6 ettari).

**Caratteristiche zona:** Zona rurale, esterna al centro abitato normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico Assente con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e boschive

**Imp. centri limitrofi:** Matera (34 km); Gravina (42 km); Altamura (50 km); Potenza (65 km); Bari (100 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco Coste;.

**Attrazioni storiche:** Centro storico; Chiesa diruta; Castello..

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Suoli agricoli**

Trattasi di tre suoli agricoli per una superficie complessiva di 62.020 mq, così suddivisi:

- **Foglio 29, P.IIa 28:** seminativo non irriguo con porzioni di pascolo/bosco, di forma regolare. La superficie è pari a mq 26.338. Il suolo è costituito da conglomerati con arenarie e silt argillosi. La capacità d'uso è Classe IV con la porzione più a monte (lato Nord) in Classe VII. La giacitura del suolo è acclive (con pendenze anche superiori al 25%), l'esposizione, l'ubicazione e l'accessibilità buone;

- **Foglio 29, P.IIa 29:** seminativo non irriguo di 7.670 mq, di forma regolare. Le caratteristiche geo-litologiche sono simili al suolo precedente, ma vi è anche una porzione (quella più a valle) costituita da argille con intercalazioni di arenarie debolmente cementate. La capacità d'uso è Classe IV. La giacitura è acclive, esposizione, ubicazione ed accessibilità buone;

- **Foglio 37, P.IIa 95:** seminativo non irriguo di 28.012 mq, di forma abbastanza regolare e costituito da argille con intercalazioni di arenarie debolmente cementate. La capacità d'uso è Classe IV. La giacitura è acclive: in direzione Nord-Sud il suolo ha una pendenza del 20% circa, mentre in direzione Est-Ovest la pendenza è meno accentuata, del 10/12% circa; Accessibilità, ubicazione e esposizione buone.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -  
Data Matrimonio: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62.020,00**

il terreno risulta di forma Sostanzialmente regolare ed orografia Acclive

Tessitura prevalente Arenarie con silt argillosi ed argille.

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee No

Colture arboree No

Selvicolture No

Condizioni generali dell'immobile: I fondi sono stati ad oggi condotti secondo le buone pratiche agricole. Nulla si riporta in merito allo stato fitosanitario delle essenze arboree e/o eventuali patologie in atto alla data del sopralluogo.



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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - No, tipologia di immobile non soggetta a tali disposizioni.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobili non soggetti ad obblighi di certificazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

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

**Identificativo corpo:** A - Suoli agricoli.

**agricolo sito in frazione:** Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore

*Note: Appezamento composto da due particelle del foglio 29 (p.lle 28 e 29) ed una del foglio 37 (p.lla 95), per una superficie di oltre 6 ha.*

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole -

Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio: OMISSIS

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

*Note: Il riferimento è alle tre particelle costituenti il lotto: Foglio 29, P.lle 28 e 29, Foglio 37, P.lla 95.*

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 29, particella 28, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato) , classe 4 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 26338 mq, reddito dominicale: € 58,34 €, reddito agrario: € 35,97 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord: con p.lle 11 e 12 (di terzi); - A Est: con p.lla 64 di terzi; - A Est-Sud/Est: con p.lla 29, di stessa proprietà e pignorata; - A Sud: con strada interpoderale a cavallo con la p.lla 95, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest: con p.lla 127, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 29, particella 29, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo), classe 5 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 7670 mq, reddito dominicale: € 13,85 €, reddito agrario: € 11,87 €



Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord: con p.lla 28, di stessa proprietà e pignorata; - A Est: con p.lla 65 di terzi; - A Sud: con strada interpoderale a cavallo con la p.lla 95, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest: con p.lla 28, di stessa proprietà e pignorata;

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , , foglio 37, particella 95, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 28012 mq, reddito dominicale: € 86,80 €, reddito agrario: € 50,63 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.3/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord: con stradina interpoderale a cavallo con le p.lle 28 e 29 (di stessa proprietà e pignorate) e 65 (di terzi); - A Est: con p.lla 205 e p.lla 96 di terzi; - A Sud: con p.lla 50, di terzi; - A Ovest: con p.lle 335, 320, 310, 319 e 68, appartenenti a terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi.

Risultano tuttavia essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).









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

##### CORPO: A - SUOLI AGRICOLI

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 29, particella 28, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato) , classe 4 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 26338 mq, reddito dominicale: € 58,34 €, reddito agrario: € 35,97 €

##### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

**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:** OMISSIS (CF LVCLGU30A22E213E) **proprietario/i ante ventennio al 17/03/2001.** In forza di Atto pregresso, non noto.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 2/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 2/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 2/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 3/9 dal 17/03/2001 al 23/11/2014. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR Matera, in data 12/09/2001, ai nn. 655/172; trascritto a Matera, in data 21/03/2006, ai nn. 3040/2263.

Note: In morte di OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 11/36 OMISSIS (CF OMISSIS) - 3/36 OMISSIS (CF OMISSIS) - 11/36 OMISSIS (CF OMISSIS) - 11/36 dal 23/11/2014 al 18/12/2020.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR di Matera, in data 20/09/2017, ai nn. 626/9990; trascritto a Matera, in data 06/11/2017, ai nn. 9156/7304.

Note: *In morte di OMISSIS.*

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 18/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Matera, in data 18/12/2020, ai nn. 941/2020; trascritto a Matera, in data 22/10/2024, ai nn. 10120/8230.

Note: *VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE*

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

### PRATICHE EDILIZIE:

#### **Conformità edilizia:**

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### **Conformità urbanistica:**

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	<p>La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annessi ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo</p>



	insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.
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 (abitazioni) - 0,07 mc/mq (altre costruzioni).
Rapporto di copertura:	Non specificato.
Altezza massima ammessa:	7,50 m (abitazioni) - 8,00 m (altri fabbricati).
Volume massimo ammesso:	Come da Indici di fabbricabilità
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedi nota.
Altro:	Per la determinazione della residua capacità edificatoria occorre considerare che la superficie fondiaria è di circa 62.000 mq e gli indici di fabbricabilità sono quelli già riportati. Occorre inoltre valutare la presenza dei vincoli descritti nell'apposita sezione della presente. Si consiglia, infine, di effettuare maggiori approfondimenti presso gli Enti coinvolti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** *Le informazioni acquisite derivano da apposito accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grottole, dal quale è stato rilasciato apposito Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n. 7703/2024 del 06.02.2025) e copia del Regolamento Urbanistico vigente, che si allegano alla presente relazione.*

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

*Note: Alla data del sopralluogo i beni risultavano occupati e nella piena disponibilità di OMISSIS ed OMISSIS, così come anche da loro stessi dichiarato. Lo scrivente ha provveduto a fare richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, dell'esistenza di contratti registrati aventi ad oggetto gli immobili interessati. Da tale indagine non sono emersi contratti aventi ad oggetto gli*

*immobili di interesse.*

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

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Servitù per passaggio di elettrodotto a favore di Enel s.p.a.; A rogito di Notaio Morano in data 16/12/1982 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/01/1983 ai nn. 405/351; La formalità si riferisce alla p.lle 28 e 29 del foglio 29..

- Descrizione onere: Vincolo trentennale ai sensi della L. n. 817/1971. A favore della Cassa Formazione Proprietà Contadina.; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/10/1985 ai nn.; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/11/1985 ai nn. 6632/5491; La formalità si riferisce alle p.lle 28 e 29 del foglio 29..

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria cancellata il 10/04/2018 a favore di Nuova Banca Mediterranea spa contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto); Importo ipoteca: L. 289000000; Importo capitale: L. 15000000; A rogito di Notaio OMISSIS in data 03/08/2000 ai nn. 12762; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2000 ai nn. 6342/1284; Note: Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 24 del 02/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale non eseguibile. 2. Comunicazione n. 288 del 09/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Nuova Banca Mediterranea spa contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto); Importo ipoteca: L. 395000000; Importo capitale: L. 15000000; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/11/2000 ai nn. 8755/1744; Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 906 del 03/11/2020

- Ipoteca legale cancellata il 26/10/2022 contro; A rogito di Ritrimat in data 30/01/2006 ai nn. 572/2005; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2006 ai nn. 1096/207

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione attiva contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/11/2000 ai nn.



8421/906; Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1744 del 2000

*Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori Banca Popolare del Materano contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto); Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 11/02/2003 ai nn. 40/2 iscritto/trascritto a Matera in data 27/02/2003 ai nn. 1648/1297; La formalità si riferisce alla p.lla 95 de foglio 37..

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 14/05/2003 ai nn. 4234/3250;

*Altre trascrizioni:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 05/05/2023 ai nn. 4317/3387; Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3250 del 2003.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

In data 05.09.2024 lo scrivente ha fatto richiesta alla Direzione Generale per Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata di appurare la natura delle particelle interessate. L'Ente, con nota prot. 228138 del 18.10.2024, accertava e certificava che i suoli fossero tutti esterni al Demanio civico comunale.

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

Da indagini svolte sul geoportale della Basilicata (RSDI) sono emerse i seguenti vincoli: **F. 29 P.IIa 28** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); - Vincolo paesaggistico come area tutelata per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (foreste e boschi – lettera g); L'area interessata è la parte più a monte del suolo (in direzione Nord); **F. 29 P.IIa 29** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); **F. 37 P.IIa 95** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale);

Si precisa che il suolo di cui al F. 29, P.IIa 28 è stato interessato in passato, per una modestissima porzione di pochi metri quadri, ad un incendio boschivo (in data 06.08.2012). La superficie interessata, tuttavia, risulta minimale e pertanto lo scrivente non ritiene tale aspetto rilevante.

**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:** No.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No.

**Avvertenze ulteriori:** No

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

**Identificativo corpo:** A - Suoli agricoli - agricolo

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel caso di suoli agricoli la consistenza è determinata dalla superficie catastale, espressa in ettari e desunta dagli atti catastali, i quali sono stati verificati attraverso rilievo in loco e attraverso i dati del portale RSDI. La superficie cartografica (somma delle particelle) risulta pari a 62.759 mq mentre la superficie censuaria risulta pari a 62.020 mq. Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti. Si riporta altresì che la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aereo-fotogrammetriche permette di individuare con buona chiarezza i confini dei terreni costituenti il lotto di vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Foglio 29, P.IIa 28 (porzione seminativa)	sup reale netta	18.838,00	1,00	18.838,00
Foglio 29, P.IIa 29	sup reale netta	7.670,00	1,00	7.670,00
Foglio 37, P.IIa 95	sup reale netta	28.012,00	1,00	28.012,00
Foglio 29, P.IIa 28 (porzione a pascolo)	sup reale netta	7.500,00	1,00	7.500,00
		<b>62.020,00</b>		<b>62.020,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, basato sulla comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si rimanda alla relativa sezione della presente per il dettaglio del procedimento estimativo perseguito.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Grottole (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);  
Agenzie Immobiliari operanti nella zona in esame;

Altre fonti di informazione: Siti internet di settore:  
Stimatrix.it.  
Immobiliare.it  
Subito.it  
Valori OVA (EXEO).

**8.3 Valutazione corpi:****A - Suoli agricoli. agricolo**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Foglio 29, P.IIIa 28 (porzione seminativa)	18.838,00	€ 0,76	€ 14.316,88
Foglio 29, P.IIIa 29	7.670,00	€ 0,76	€ 5.829,20
Foglio 37, P.IIIa 95	28.012,00	€ 0,76	€ 21.289,12
Foglio 29, P.IIIa 28 (porzione a pascolo)	7.500,00	€ 0,15	€ 1.117,50
Valore corpo			€ 41.156,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.156,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.156,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Suoli agricoli	agricolo	62.020,00	€ 41.156,00	€ 41.156,00

**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: **€ 41.156,00**

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

**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 - Suoli agricoli.**

**agricolo sito in frazione: Masseria Piano del Monaco/C.da Antenore**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Beni in **Grottole (MT)**  
Località/Frazione **Località Fondoni / C.da Garramone**

**Lotto: 006 - Suoli agricoli**

**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

Nel fascicolo telematico è presente la relazione notarile del 07.07.2003 redatta dal Notaio Francesco OMISSIS di Ruvo di Puglia (nell'ambito del procedimento esecutivo riunito n. 28/2003). Lo scrivente ha provveduto ad effettuare, ad integrazione di tali certificazioni, apposite ispezioni ipotecarie all'attualità.

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

Si - Nella relazione notarile si certifica che i suoli pervennero in proprietà ad OMISSIS per acquisto da tal Antonio OMISSIS, in virtù di atto di compravendita del 18.07.1980 del Notaio OMISSIS, trascritto in data 11.08.1980 ai nn. 5804/5081.

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

**Identificativo corpo: A - Suoli agricoli.**

**agricolo sito in frazione: Località Fondoni / C.da Garramone**

*Note: Appezamento composto da tre particelle del foglio 46 (p.lle 10, 17 e 18) per una superficie di oltre 4 ettari.*

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole -

Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

*Note: Il riferimento è alle tre particelle: 10, 17 e 18 del foglio 46.*

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 46, particella 10, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 8740 mq, reddito dominicale: € 33,68 €, reddito agrario: € 17,11 €

Derivante da: Atto del 18/07/1980 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MATERA (MT) Repertorio n. 237 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 2644 registrato in data 04/08/1980 - Voltura n. 53880 in atti dal 23/12/1980.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.la 35, di terzi; - A Est con p.la 17, di stessa proprietà e pignorata; - A Sud con p.lle 48 e 109, di terzi; - A Ovest con p.lle 184 e 136, di

terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Note: La p.lla è suddivisa in due porzioni: - AA, seminativo per 8.037 mq; - AB, pascolo arborato per 703 mq.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 46, particella 17, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 4 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 27208 mq, reddito dominicale: € 77,75 €, reddito agrario: € 46,25 €

Derivante da: Atto del 18/07/1980 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MATERA (MT) Repertorio n. 237 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 2644 registrato in data 04/08/1980 - Voltura n. 53880 in atti dal 23/12/1980.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 34, di terzi; - A Est con p.lla 18, di stessa proprietà e pignorata; - A Sud con p.lla 25, di terzi; - A Ovest con p.lla 10, di stessa proprietà e pignorata.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Note: La p.lla è suddivisa in due porzioni: - AA, seminativo per 24.507 mq; - AB, pascolo arborato per 2.701 mq.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 46, particella 18, qualità AA (pascolo arborato) - AB (pascolo), classe 2 (AA) - 4 (AB) , superficie catastale 7580 mq, reddito dominicale: € 4,78, reddito agrario: € 4,95

Derivante da: Atto del 18/07/1980 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MATERA (MT) Repertorio n. 237 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 2644 registrato in data 04/08/1980 - Voltura n. 53880 in atti dal 23/12/1980.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lle 173 e 35, di terzi; - A Est con canale naturale a cavallo con la p.lla 46, di terzi; - A Sud con p.lla 27, di terzi; - A Ovest con p.lla 17, di stessa proprietà e pignorata.

Note: La p.lla è suddivisa in due porzioni: - AA, pascolo arborato per 6.723 mq; - AB, pascolo per 857 mq.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I dati catastali, sia di natura oggettiva che soggettiva, risultano congruenti. Si evince, tuttavia, una incongruenza nel classamento a causa delle qualità assegnate (d'ufficio) ai suoli: - La p.lla 10 è nei fatti un pascolo cespugliato o arborato, mentre su catasto risulta principalmente seminativo (per 8.037 mq) e solo in piccola parte pascolo arborato (per 703 mq); - La p.lla 17 è nei fatti un pascolo, in parte cespugliato, mentre su catasto risulta seminativo per 24.507 mq e pascolo arborato per soli 2.701 mq; - La p.lla 18 è inquadrata, correttamente, come pascolo arborato (6.723 mq) e pascolo (857 mq). Dato lo stato e conformazione del suolo potrebbe essere valutabile l'inquadramento come incolto improduttivo.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCTE per variazione colturale

Descrizione delle opere da sanare: Si consiglia di aggiornare le effettive qualità dei fondi interessati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: I dati catastali risultano conformi, ma si consiglia di provvedere ad opportune pratiche di variazione colturale.



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi.

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

### **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in esame è situato nel Comune di Grottole, in località Fondoni o c.da Garramone, zona agricola/boschiva posta a circa 2 Km, in linea d'aria, dal centro del paese. La zona è praticamente irraggiungibile con normali mezzi, essendo assente una qualsiasi forma di viabilità, sia pure sterrata. Il lotto è composto da tre suoli, principalmente pascoli e pascoli cespugliati, per una estensione complessiva pari a 43.528 mq (oltre 4 ettari).

**Caratteristiche zona:** Zona rurale, esterna al centro abitato normale/isolata

**Area urbanistica:** agricola a traffico Assente con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e boschive

**Imp. centri limitrofi:** Matera (34 km); Gravina (42 km); Altamura (50 km); Potenza (65 km); Bari (100 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco Coste..

**Attrazioni storiche:** Centro storico; Chiesa diruta; Castello..

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### **Descrizione: agricolo di cui al punto A - Suoli agricoli**

Trattasi di tre suoli agricoli per una superficie complessiva di 43.528 mq, così suddivisi:

- **Foglio 46, P.IIIa 10:** pascolo, in parte cespugliato/arborato, di superficie pari a mq 8.740. Il suolo è costituito principalmente da argille grigio-azzurre, ma una ampia porzione si caratterizza da depositi sedimentati recenti (depositi di frana o alluvionali). La capacità d'uso è compresa tra Classe IV e Classe VII.

- **Foglio 46, P.IIIa 17:** pascolo di 27.208 mq, di forma regolare. Il suolo è costituito da argille grigio-azzurre ed ha capacità d'uso per metà di Classe IV e per l'altra di Classe VII.

- **Foglio 46, P.IIIa 18:** suolo identificabile come pascolo cespugliato o più propriamente come incolto improduttivo. La superficie è di 7.580 mq, la granulometria argillosa. La capacità d'uso è Classe VII. I suoli hanno, nel complesso, una giacitura in direzione Ovest-Est fortemente acclive, con pendenze sino al 28/30%, essendo situati sul versante di un canale naturale. L'accessibilità è estremamente difficoltosa e l'esposizione normale.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **43.528,00**

il terreno risulta di forma Regolare. ed orografia Acclive

Tessitura prevalente Argillosa

Sistemazioni agrarie Assenti

Sistemi irrigui presenti Assenti  
Colture erbacee No  
Colture arboree No  
Selviculture No

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il suolo è caratterizzato da terreni incolti, con giacitura acclive che degrada verso un canale naturale.



#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - No, immobile non soggetto a tali disposizioni.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobile non soggetto ad obblighi di certificazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.

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

**Identificativo corpo: A - Suoli agricoli.**

**agricolo sito in frazione: Località Fondoni / C.da Garramone**

*Note: Appezamento composto da tre particelle del foglio 46 (p.lle 10, 17 e 18) per una superficie di oltre 4 ettari.*

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole -  
Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:  
- Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

*Note: Il riferimento è alle tre particelle: 10, 17 e 18 del foglio 46.*

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 46, particella 10, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 8740 mq, reddito dominicale: € 33,68 €, reddito agrario: € 17,11 €

Derivante da: Atto del 18/07/1980 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MATERA (MT) Repertorio n. 237 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 2644 registrato in data 04/08/1980 - Voltura n.

53880 in atti dal 23/12/1980.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 35, di terzi; - A Est con p.lla 17, di stessa proprietà e pignorata; - A Sud con p.lle 48 e 109, di terzi; - A Ovest con p.lle 184 e 136, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Note: *La p.lla è suddivisa in due porzioni: - AA, seminativo per 8.037 mq; - AB, pascolo arborato per 703 mq.*

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 46, particella 17, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 4 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 27208 mq, reddito dominicale: € 77,75 €, reddito agrario: € 46,25 €

Derivante da: Atto del 18/07/1980 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MATERA (MT) Repertorio n. 237 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 2644 registrato in data 04/08/1980 - Voltura n. 53880 in atti dal 23/12/1980.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 34, di terzi; - A Est con p.lla 18, di stessa proprietà e pignorata; - A Sud con p.lla 25, di terzi; - A Ovest con p.lla 10, di stessa proprietà e pignorata.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Note: *La p.lla è suddivisa in due porzioni: - AA, seminativo per 24.507 mq; - AB, pascolo arborato per 2.701 mq.*

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 46, particella 18, qualità AA (pascolo arborato) - AB (pascolo), classe 2 (AA) - 4 (AB) , superficie catastale 7580 mq, reddito dominicale: € 4,78, reddito agrario: € 4,95

Derivante da: Atto del 18/07/1980 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede MATERA (MT) Repertorio n. 237 - UR Sede MATERA (MT) Registrazione n. 2644 registrato in data 04/08/1980 - Voltura n. 53880 in atti dal 23/12/1980.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lle 173 e 35, di terzi; - A Est con canale naturale a cavallo con la p.lla 46, di terzi; - A Sud con p.lla 27, di terzi; - A Ovest con p.lla 17, di stessa proprietà e pignorata.

Note: *La p.lla è suddivisa in due porzioni: - AA, pascolo arborato per 6.723 mq; - AB, pascolo per 857 mq.*

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I dati catastali, sia di natura oggettiva che soggettiva, risultano congruenti. Si evince, tuttavia, una incongruenza nel classamento a causa delle qualità assegnate (d'ufficio) ai suoli: - La p.lla 10 è nei fatti un pascolo cespugliato o arborato, mentre su catasto risulta principalmente seminativo (per 8.037 mq) e solo in piccola parte pascolo arborato (per 703 mq); - La p.lla 17 è nei fatti un pascolo, in parte cespugliato, mentre su catasto risulta seminativo per 24.507 mq e pascolo arborato per soli 2.701 mq; - La p.lla 18 è inquadrata, correttamente, come pascolo arborato (6.723 mq) e pascolo (857 mq). Dato lo stato e conformazione del suolo potrebbe essere valutabile l'inquadramento come incolto improduttivo.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCTE per variazione culturale

Descrizione delle opere da sanare: Si consiglia di aggiornare le effettive qualità dei fondi



interessati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: I dati catastali risultano conformi, ma si consiglia di provvedere ad opportune pratiche di variazione colturale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi.







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

### **CORPO: A - SUOLI AGRICOLI**

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 46, particella 10, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 8740 mq, reddito dominicale: € 33,68 €, reddito agrario: € 17,11 €

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

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi.

**Conformità catastale:** Si dichiara la conformità catastale. I dati catastali risultano conformi, ma si consiglia di provvedere ad opportune pratiche di variazione culturale.

**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:** OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio al 18/07/1980.** In forza di Atto pregresso, non noto.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 18/07/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 18/07/1980, ai nn. 237; trascritto a Matera, in data 11/08/1980, ai nn. 5804/5081.

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

#### **Conformità edilizia:**

**agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	<p>La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se</p>

	costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.
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 (abitazioni) - 0,07 mc/mq (altre costruzioni).
Rapporto di copertura:	Non specificato.
Altezza massima ammessa:	7,50 m (abitazioni) - 8,00 m (altri fabbricati).
Volume massimo ammesso:	Come da indici di fabbricabilità.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedi nota.
Altro:	Per la determinazione della residua capacità edificatoria occorre considerare che la superficie fondiaria è di circa 43.500 mq e gli indici di fabbricabilità sono quelli già riportati. Occorre inoltre valutare la presenza dei vincoli descritti nell'apposita sezione della presente. Si consiglia, infine, di effettuare maggiori approfondimenti presso gli Enti coinvolti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Note generali sulla conformità:** *Le informazioni acquisite derivano da apposito accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grottole, dal quale è stato rilasciato apposito Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n. 7703/2024 del 06.02.2025) e copia del Regolamento Urbanistico vigente, che si allegano alla presente relazione.*

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

**Libero**

*Note: Alla data del sopralluogo (eseguito a distanza, in quanto i suoli sono inaccessibili) i beni risultavano incolti.*

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

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare del Materano contro OMISSIS; Importo ipoteca: L. 60000000; Importo capitale: L. 30000000; A rogito di Notaio OMISSIS in data 06/07/1998 ai nn. 9586; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/07/1998 ai nn. 5283/586; Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 411 del 07/03/2018

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Nuova Banca Mediterranea spa contro OMISSIS, OMISSIS (decaduta) OMISSIS (decaduto); Importo ipoteca: L. 395000000; Importo capitale: L. 15000000; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/11/2000 ai nn. 8755/1744; Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 906 del 03/11/2020

- Ipoteca legale cancellata il 26/10/2022 contro; A rogito di Ritrimat in data 30/01/2006 ai nn. 572/2005; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2006 ai nn. 1096/207; Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1061 del 26/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione attiva contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 06/07/1998 ai nn. 9586; Iscritto/trascritto a Matera in data 07/03/2018 ai nn. 2336/411; Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 586 del 1998

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione attiva contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/11/2020 ai nn. 8421/906; Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1744 del 2000

*Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori Banca Popolare del Materano contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 14/01/2003 ai nn. 10 iscritto/trascritto a Matera in data 24/01/2003 ai nn. 654/564;

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS (deceduta) OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 14/05/2003 ai nn. 4234/3250; Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 3387 del 05/05/2023.

*Altre trascrizioni:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS , OMISSIS , OMISSIS (deceduta) OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 05/05/2023 ai nn. 4317/3387; Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3250 del 2003.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

In data 05.09.2024 lo scrivente ha fatto richiesta alla Direzione Generale per Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata di appurare la natura delle particelle interessate. L'Ente, con nota prot. 228138 del 18.10.2024, accertava e certificava che i suoli fossero tutti esterni al Demanio civico comunale.

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

Da indagini svolte sul geoportale della Basilicata (RSDI) sono emerse i seguenti vincoli: **P.IIa 10** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); **P.IIa 17** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); - Rischio idrogeologico medio R2, come da N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino; (suolo Interessato parzialmente). - Vincolo paesaggistico come area tutelata per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (foreste e boschi – lettera g); (suolo Interessato parzialmente). **P.IIa 18** - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); - Rischio idrogeologico medio R2, come da N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino; Si precisa che i suoli caratterizzati da rischio idrogeologico R2, ai sensi dell'art. 18 delle N.T.A. del P.A.I. sono soggetti a vincoli che limitano la (eventuale) capacità edificatoria del suolo e la subordinano al parere di compatibilità idrogeologica da parte dell'A.d.B., nel rispetto delle procedure previste dal P.A.I.



**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:** No.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No.

**Avvertenze ulteriori:** No

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

**Identificativo corpo:** A - Suoli agricoli - agricolo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel caso di suoli agricoli la consistenza è determinata dalla superficie catastale, espressa in ettari e desunta dagli atti catastali, i quali sono stati verificati attraverso rilievo in loco e attraverso i dati del portale RSDI. La superficie cartografica (somma delle particelle) risulta pari a 43.905 mq mentre la superficie censuaria risulta pari a 43.528 mq. Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti. Si riporta altresì che la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aereo-fotogrammetriche permette di individuare con buona chiarezza i confini dei terreni costituenti il lotto di vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particella 10	sup reale netta	8.740,00	1,00	8.740,00
Particella 17	sup reale netta	27.208,00	1,00	27.208,00
Particella 18	sup reale netta	7.580,00	1,00	7.580,00
		<b>43.528,00</b>		<b>43.528,00</b>

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

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, basato sulla comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si rimanda alla relativa sezione della presente per il dettaglio del procedimento estimativo perseguito.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Grottole (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);

Agenzie Immobiliari operanti nella zona in esame.;

Altre fonti di informazione: Siti internet di settore:  
 Stimatrix.it.  
 Immobiliare.it  
 Subito.it  
 Valori OVA (EXEO).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - Suoli agricoli. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particella 10	8.740,00	€ 0,15	€ 1.339,84
Particella 17	27.208,00	€ 0,16	€ 4.399,53
Particella 18	7.580,00	€ 0,11	€ 833,80
Valore corpo			€ 6.570,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.570,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Suoli agricoli	agricolo	43.528,00	€ 6.570,00	€ 0,00

### 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: **€ 6.570,00**

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

**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 - Suoli agricoli.**

**agricolo sito in frazione: Località Fondoni / C.da Garramone**

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc - Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc - Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Beni in Grottole (MT)**

Località/Frazione **Località Fontanelle o C.da Manche**

**Lotto: 007 - Suolo 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**

Nel fascicolo telematico è presente la relazione notarile del 07.07.2003 redatta dal Notaio Francesco OMISSIS di Ruvo di Puglia (nell'ambito del procedimento esecutivo riunito n. 28/2003). Lo scrivente ha provveduto ad effettuare, ad integrazione di tali certificazioni, apposite ispezioni ipotecarie all'attualità.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Nella relazione notarile si certifica che non risultano presenti, presso la Conservatoria e per il periodo 01.01.1974-14.06.2003, trascrizioni a favore degli esecutati. La denuncia di successione del 12.09.2001 di OMISSIS, a cui il suolo apparteneva ante ventennio in comproprietà con OMISSIS, fu infatti trascritta solamente in data 21.03.2006 (nn. 3040/2263). In virtù di tale successione i beni divenivano di proprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Per successione di quest'ultima del 20.09.2017 (trascritta il 06.11.2017 ai nn. 9156/7304) i beni passavano quindi nella proprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Con verbale di conciliazione per divisione Rep 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P., il suolo passava nella esclusiva proprietà di OMISSIS. Da quanto sopra ricostruito, si evince che il bene è stato trasferito per successione e non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa (per entrambe le successioni) non risulti, come detto, esplicitamente trascritta.

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

**Identificativo corpo: A - Suolo agricolo.**

**agricolo sito in frazione: Località Fontanelle o C.da Manche**

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile: - Re-  
gime Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: Nessuno

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 28, particella 66, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 4 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 44998 mq, reddito dominicale: € 130,90 €, reddito agrario: € 77,07 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.1/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con stradina interpoderale a cavallo con le p.lle 201, 200 e 253, di terzi; - A Est con p.lla 269, di terzi; - A Sud con p.lla 158, di terzi; - A Ovest con p.lle 106, 254, 164 e 163, di terzi. Tra tali suoli e il bene in oggetto è presente una fascia di boscaglia.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

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

**DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in esame è situato nel Comune di Grottole, in località Fontanelle o C.da Manche, zona agricola/boschiva posta a circa 4,5 Km, in linea d'aria, dal centro del paese. La zona è raggiungibile in auto, dal centro del paese, percorrendo la S.S. 7 in direzione Grassano per circa 5 km, per poi imboccare una viabilità interpoderale e sterrata per ulteriori 1,5 km circa. Il lotto è composto da un unico suolo di 44.998 mq (circa 4,5 ha), principalmente seminativo.

**Caratteristiche zona:** Zona rurale, esterna al centro abitato normale/isolata

**Area urbanistica:** agricola a traffico Assente con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e boschive

**Importanti centri limitrofi:** Matera (34 km); Gravina (42 km); Altamura (50 km); Potenza (65 km); Bari (100 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco Coste.

**Attrazioni storiche:** Centro storico; Chiesa diruta; Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Suolo agricolo**

Trattasi di un suolo agricolo di superficie pari a 44.998 mq, il quale gode di discreta accessibilità. Il suolo, di forma in pianta sub-triangolare, è costituito principalmente da terreno seminativo asciutto con presenza, lungo tutto il confine Ovest, di ampie porzioni di bosco/pascolo arborato. Il suolo, appartenente alla collina argillosa, è composto principalmente da depositi sciolti in sedimentazione (depositi alluvionali, cumuli di frana, ecc.) con presenza anche di argille grigio-azzurre. La capacità d'uso è buona (parte in Classe II e parte in Classe IV). Il suolo ha giacitura sub-pianeggiante in direzione Est-Ovest, mentre è leggermente acclive lungo la direzione Nord-Sud (pendenza del 10% circa). L'ubicazione e l'accessibilità sono normali/discrete, l'esposizione è buona.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile:

- Regime

Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **44.988,00**

il terreno risulta di forma normale, sub-triangolare ed orografia Leggermente acclive

Tessitura prevalente Depositi sciolti in sedimentazione (depositi alluvionali, cumuli di frana, ecc.) con presenza anche

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I fondi sono stati ad oggi condotti secondo le buone pratiche agricole. Nulla si riporta in merito allo stato fitosanitario delle essenze arboree e/o eventuali patologie in atto alla data del sopralluogo.





**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Immobile non soggetto a tali obblighi.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Tipologia immobiliare non soggetta ad obblighi di certificazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

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

**Identificativo corpo:** A - Suolo agricolo.

**agricolo sito in frazione:** Località Fontanelle o C.da Manche

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile: - Re-gime Patrimoniale: - Data Matrimonio: 29-07-1991

Eventuali comproprietari: Nessuno

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 28, particella 66, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 4 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 44998 mq, reddito dominicale: € 130,90 €, reddito agrario: € 77,07 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.1/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con stradina interpoderale a cavallo con le p.lle 201, 200 e 253, di terzi; - A Est con p.lla 269, di terzi; - A Sud con p.lla 158, di terzi; - A Ovest con p.lle 106, 254, 164 e 163, di terzi. Tra tali suoli e il bene in oggetto è presente una fascia di boscaglia.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).







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

##### CORPO: A - SUOLO AGRICOLO

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 28, particella 66, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 4 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 44998 mq, reddito dominicale: € 130,90 €, reddito agrario: € 77,07 €

##### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

**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:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 17/03/2001**. In forza di Atto pregresso, non noto.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 6/9 dal 17/03/2001 al 23/11/2014. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR Matera, in data 12/09/2001, ai nn. 655/172; trascritto a Matera, in data 21/03/2006, ai nn. 3040/2263.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS Anela (CF OMISSIS) - 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - 5/18 dal 23/11/2014 al 18/12/2020. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR Matera, in data 20/09/2017, ai nn. 626/9990; trascritto a Matera, in data 06/11/2017, ai nn. 9156/7304.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS Agela (CF OMISSIS) dal 18/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Matera, in data 18/12/2020, ai nn. 941/2020; trascritto a Matera, in data 22/10/2024, ai nn. 10120/8230.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

#### *Conformità edilizia:*

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### *Conformità urbanistica:*

Agricolo



Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	<p>La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo</p>

	insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.
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 (abitazioni) - 0,07 mc/mq (altre costruzioni).
Rapporto di copertura:	Non specificato.
Altezza massima ammessa:	7,50 m (abitazioni) - 8,00 m (altri fabbricati).
Volume massimo ammesso:	Come da indici di fabbricabilità.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedi nota.
Altro:	Per la determinazione della residua capacità edificatoria occorre considerare che la superficie fondiaria è di circa 45.000 mq e gli indici di fabbricabilità sono quelli già riportati. Occorre inoltre valutare la presenza dei vincoli descritti nell'apposita sezione della presente. Si consiglia, infine, di effettuare maggiori approfondimenti presso gli Enti coinvolti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** *Le informazioni acquisite derivano da apposito accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grottole, dal quale è stato rilasciato apposito Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n. 7703/2024 del 06.02.2025) e copia del Regolamento Urbanistico vigente, che si allegano alla presente relazione.*

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

*Note: Lo scrivente ha provveduto a fare richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, dell'esistenza di contratti registrati aventi ad oggetto gli immobili interessati. Da tale indagine sono emersi alcuni contratti aventi ad oggetto anche il fondo di interesse.*

Tali contratti risultano scaduti a meno del seguente: - Contratto di fitto di fondo rustico del 07.05.2014 (modello 3T n. 301) tra OMISSIS (locatario) e OMISSIS e OMISSIS (locatori) con cui questi ultimi concedevano in fitto, unitamente ad altri suoli, anche la p.lla 66 del foglio 28 in oggetto. Il contratto ha validità 15 anni a decorrere dal 01.05.2014 e prevede un canone annuo di € 100,00. Tale contratto, tuttavia, non è opponibile alla procedura essendo stato stipulato molto tempo dopo la trascrizione del pignoramento ed essendo vile il canone pattuito. Si rileva, in aggiunta, che il suddetto contratto fu redatto dai soli OMISSIS e OMISSIS, senza il coinvolgimento degli allora altri comproprietari.

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

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Nuova Banca Mediterranea spa contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto); Derivante da: Concessione di finanziamento ; Importo ipoteca: L. 395000000; Importo capitale: L. 150000000; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/11/2000 ai nn. 8755/1744; Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 906 del 03/11/2020

- Ipoteca legale cancellata il 26/10/2022 contro; A rogito di Ritrimat in data 30/01/2006 ai nn. 572/2005; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2006 ai nn. 1096/207; Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1061 del 26/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione attiva contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/11/2000 ai nn. 8421/906; Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1744 del 2000

*Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori Banca Popolare del Materano contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto); A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 11/02/2003 ai nn. 40/2 iscritto/trascritto a Matera in data 27/02/2003 ai nn.

1648/1297;

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 14/02/2003 ai nn. 4234/3250; Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 3387 del 05/05/2023.

*Altre trascrizioni:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 05/05/2023 ai nn. 4317/3387; Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3250 del 2003.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

#### **Misure Penali**

Nessuna.

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

In data 05.09.2024 lo scrivente ha fatto richiesta alla Direzione Generale per Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata di appurare la natura delle particelle interessate. L'Ente, con nota prot. 228138 del 18.10.2024, accertava e certificava che i suoli fossero tutti esterni al Demanio civico comunale.

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

Da indagini svolte sul geoportale della Basilicata (RSDI) sono emerse i seguenti vincoli: - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); - Rischio idrogeologico medio R2 ed elevato R3, come da N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino; (suolo Interessato parzialmente). - Vincolo paesaggistico come area tutelata per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (foreste e boschi – lettera g); (suolo Interessato parzialmente). Si precisa che la presenza di rischio idrogeologico elevato (R3) esclude ogni eventuale capacità edificatoria del suolo (salvo strutture amovibili e serre temporanee ed amovibili e prelievi opportune indagini ed autorizzazioni), in quanto sono consentiti solo interventi volti alla conservazione di manufatti preesistenti al vincolo.

#### **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:** No.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No.

**Avvertenze ulteriori:** No

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

**Identificativo corpo: A - Suolo agricolo - agricolo****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel caso di suoli agricoli la consistenza è determinata dalla superficie catastale, espressa in ettari e desunta dagli atti catastali, i quali sono stati verificati attraverso rilievo in loco e attraverso i dati del portale RSDI. La superficie cartografica risulta pari a 44.800 mq mentre la superficie censuaria risulta pari a 44.998 mq. Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti. Si riporta altresì che la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aereo-fotogrammetriche permette di individuare con buona chiarezza i confini dei terreni costituenti il lotto di vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Foglio 28, P.III 66	sup reale netta	44.988,00	1,00	44.988,00
		<b>44.988,00</b>		<b>44.988,00</b>

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

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, basato sulla comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si rimanda alla relativa sezione della presente per il dettaglio del procedimento estimativo perseguito.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Grottole (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);  
Agenzie Immobiliari operanti nella zona in esame.;

Altre fonti di informazione: Siti internet di settore:

Stimatrix.it.

Immobiliare.it

Subito.it

Valori OVA (EXEO).

**8.3 Valutazione corpi:****A - Suolo agricolo. agricolo**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Foglio 28, P.III 66	44.988,00	€ 0,61	€ 27.577,64
Valore corpo			€ 27.578,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 27.578,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Suolo agricolo	agricolo	44.988,00	€ 27.578,00	€ 0,00

**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: **€ 27.578,00**

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

**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 - Suolo agricolo.**

**agricolo sito in frazione: Località Fontanelle o C.da Manche**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 43 - Matera - Stato Civile:

- Regime

Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno



**Beni in Grottole (MT)**  
Località/Frazione **C.da Le Valli**

**Lotto: 008 - Compendio 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**

Nel fascicolo telematico è presente la relazione notarile del 07.07.2003 redatta dal Notaio Francesco OMISSIS di Ruvo di Puglia (nell'ambito del procedimento esecutivo riunito n. 28/2003). Lo scrivente ha provveduto ad effettuare, ad integrazione di tali certificazioni, apposite ispezioni ipotecarie all'attualità.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Nella relazione notarile si certifica che non risultano presenti, presso la Conservatoria e per il periodo 01.01.1974-14.06.2003, trascrizioni a favore degli esecutati. La denuncia di successione del 12.09.2001 di OMISSIS, a cui i suoli appartenevano ante ventennio in comproprietà con OMISSIS, fu infatti trascritta solamente in data 21.03.2006 (nn. 3040/2263). In virtù di tale successione i beni divenivano di proprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Per successione di quest'ultima del 20.09.2017 (trascritta il 06.11.2017 ai nn. 9156/7304) i beni passavano quindi nella proprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Con verbale di conciliazione per divisione Rep 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P., i suoli passavano nella esclusiva proprietà di OMISSIS. Da quanto sopra ricostruito, si evince che i beni sono stati trasferiti per successione e non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa (per entrambe le successioni) non risulti, come detto, esplicitamente trascritta.

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

**Identificativo corpo: A - Suoli agricoli.**

**agricolo sito in frazione: C.da Le Valli**

Note: Appezamento composto dalla p.lla 174 del foglio 20 e da svariate particelle del foglio 30: p.lle 5, 6, 75, 76, 150, per una superficie complessiva di circa 18 ha.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc Grottole - Residenza

attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio: 05-08-1995

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc Grottole - Residenza

attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc Grottole - Residenza

attuale: OMISSIS Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza

attuale: OMISSIS Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

Note: Con riferimento al suolo di cui al foglio 30 particella 150.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 20, particella 174, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 43016 mq, reddito dominicale: € 117,14 €, reddito agrario: € 65,36 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con F.18, P.Illa 180, bosco di proprietà di terzi; - A Est con p.Ile 175 e 180 del foglio 20. Suoli, in parte seminativi ed in parte pascoli e boschi, di proprietà di terzi; - A Sud con stradina interpoderale a cavallo con le p.Ile 5 e 75 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorate; - A Ovest con p.Illa 173 del foglio 20, suolo seminativo, con porzioni di bosco/pascolo, appartenente a terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Note: La particella è divisa in porzioni: - AA, seminativo di 25.509 mq di classe 3; - AB, pascolo arborato di 17.507 mq di classe 2.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 30, particella 5, qualità

Seminativo, classe 5, superficie catastale 29101 mq, reddito dominicale: € 52,60 €, reddito agrario: € 45,09 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE

CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con stradina interpoderale a cavallo con le p.lle 174 del foglio 20 (di stessa proprietà e pignorata) e p.lle 173, 395 e 473 del F. 20 (di terzi); - A Est con p.la 75 di foglio 30, di stessa proprietà e pignorata; - A Sud con p.lle 150, 6 e 75 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorate; - A Ovest con p.lle 66, 3 e 173 del foglio 30, suoli seminativi arborati appartenenti a terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 30, particella 6, qualità AA (seminativo) - AB (vigneto), classe 3 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 58321 mq, reddito dominicale: € 283,85 €, reddito agrario: € 139,78 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.la 5 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata; - A Nord-Est con p.la 75 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata e con p.lle 156 e 69 del foglio 30, di terzi; - A Est con p.lle 17, 12 e 67 del foglio 30, suoli seminativi appartenenti a terzi; - A Sud con p.lle 12, 92, 84 e 10 del foglio 30, non pignorate; - A Ovest- Nord/Ovest con p.la 150 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

*Note: La particella è divisa in porzioni: - AA, seminativo di 50.018 mq di classe 3; - AB, vigneto di 8.303 mq di classe 3.*

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 30, particella 75, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 20940 mq, reddito dominicale: € 86,52 €, reddito agrario: € 43,26 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con stradina interpoderale a cavallo con la p.la 174 del foglio 20, di stessa proprietà e pignorata; - A Est/Sud-Est con p.la 76 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata e con p.lle 68 e 156 del foglio 30, di terzi; - A Sud con p.la 156 del foglio 30 (di terzi) e con p.la 6 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest- Nord/Ovest con p.lle 150 e 5 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorate.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 30, particella 76, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 5265 mq, reddito dominicale: € 9,52 €, reddito agrario: € 8,16 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con stradina interpodereale a cavallo con la p.lla 174 del foglio 20, di stessa proprietà e pignorata e con p.lla 180 del foglio 20, di terzi; - A Est con p.lla 154 del foglio 30, di terzi; - A Sud con p.lla 68 del foglio 30 (di terzi); - A Ovest con p.lla 75 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 30, particella 150, qualità AA (seminativo) - AB (uliveto) - AC (frutteto) , classe 5 (AA) - 2 (AB) - U (AC), superficie catastale 29800 mq, reddito dominicale: € 60,98 €, reddito agrario: € 48,90 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 66 del F. 30 (di terzi) e p.lla 5 del F. 30 (di stessa proprietà e pignorata); - A Est e Sud-Est con p.lle 75 e 6 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorate; - A Sud con p.lla 10 del foglio 30 (di terzi); - A Sud-Ovest con la strada S.S. 7 (p.lla 40 del foglio 29, appartenente al Demanio dello Stato - ramo Strade); - A Ovest e Nord-Ovest con p.lla 66 del foglio 30, di terzi. - A Ovest con p.lla 75 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Note: La particelle è divisa in porzioni: - AA, seminativo di 28.911 mq di classe 5; - AB, uliveto di 191 mq di classe 2; - AC, frutteto di 698 mq di classe U.

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

Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia, per alcuni suoli, essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla particella 150 lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità: - Sul suolo, catastalmente censito come seminativo con piccole porzioni di uliveto e frutteto, risulta essere stato realizzato un ampio piazzale pavimentato con conglomerato bituminoso, per una superficie di circa 6.000 mq. Tale piazzale copre la fascia centrale della particella, in modo da suddividerla in due porzioni separate; - Sul suddetto piazzale insistono alcuni fabbricati, dei quali alcuni autonomamente accatastati (p.lle 151, 152 e 153) ed altri non censiti in catasto; - Si rilevano infine delle incongruenze tra le qualità indicate in visura (seminativo, frutteto ed uliveto) e quelle effettivamente presenti.

Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali (procedure Docfa, Pregeo, Docte)

Descrizione delle opere da sanare: Presenza di manufatti (piazzale, fabbricati) non censiti e non rappresentati. Differente conformazione e qualità del suolo.

Oneri tecnici per incarico a professionista e tributi.: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Lo scrivente precisa che l'iter di regolarizzazione indicato, ed i relativi costi, siano da ritenersi largamente indicativi, in quanto le corrette procedure possono essere definite solamente a seguito di affidamento di incarico a tecnico abilitato e di opportuno colloquio con gli uffici competenti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A meno di quanto descritto, i dati catastali desunti dalla documentazione estratta dall'Agenzia delle Entrate risultano congruenti e conformi con le effettive caratteristiche dei beni, sia in termini soggettivi che oggettivi. Si rileva per alcuni suoli, tuttavia, una incongruenza con le qualità effettive rispetto a quelle riportate in

visura. Nello specifico la particella 6 risulta suddivisa in due porzioni: AA, seminativo per 50.018 mq e AB, vigneto per 8.303 mq.

Nei fatti non si è riscontrata la presenza di alcun vigneto, ma il suolo risultava completamente un seminativo asciutto. Da rilevare, inoltre, che la suddetta particella è occupata, in una sua modestissima porzione, da parte di una tettoia, la quale è a cavallo con l'adiacente p.lla 150.

Si consiglia quindi una pratica DOCTE per variazione colturale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia, per alcuni suoli, essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

### **Identificativo corpo: B - Abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C.da Le Valli**

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

##### **1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

- Data Matrimonio: 05-08-1995

##### Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Note: Il bene è in proprietà superficiaria in capo a OMISSIS per 1/1. La proprietà dell'area è invece così distribuita: - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 3/18

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà superficiaria per 1/1, foglio 30, particella 151, indirizzo C.da Serravalle snc, piano T, comune Grottole, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 118 mq, rendita € 247,90 €

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 23/11/2014 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 626 registrato in data 20/09/2017 - SUCC. DI OMISSIS D.V.92953/17 Voltura n. 6070.1/2017 - Pratica n. MT0093744 in atti dal 17/11/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il bene è completamente ricompreso all'interno della maggiore consistenza della p.lla 150 e possiede tutti i fronti liberi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.lla 4), dalla cui soppressione fu generata la p.lla 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Raffrontando la planimetria dello stato di fatto dell'immobile, direttamente ricostruita dallo scrivente a seguito di rilievo dei luoghi, con la planimetria catastale agli atti, si evince una piena corrispondenza in termini di distribuzione interna dei vani e conformazione del bene. Si rilevano, tuttavia, le seguenti difformità: - Su catasto non è rappresentata la tettoia in legno, di circa 40 mq, posta sul prospetto principale (lato Sud-Est); - Su catasto non sono rappresentati i modesti corpi accessori realizzati a poca distanza dal prospetto posteriore dell'immobile (lato Nord-Ovest);

- La superficie catastale indicata in visura (mq 118), pur non considerando il contributo degli elementi non accatastati di cui al punto che precede, risulta inferiore a quella effettiva (mq 128).

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e pratica PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento della tettoia e dei corpi accessori. Rettifica della consistenza e superficie catastale.

Oneri tecnici e tributi : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

*Note: Le effettive e dettagliate procedure di regolarizzazione potranno essere definite solamente a seguito di opportuno incarico a professionista abilitato. L'iter descritto, ed i relativi costi, devono pertanto intendersi come largamente indicativi. Resta inoltre inteso che le procedure di regolarizzazione catastale dovranno essere precedute dalle opportune operazioni di regolarizzazione edilizia ed urbanistica.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: - Presenza di manufatti accessori non accatastati; - Incongruenze tra superficie catastale effettiva e quella riportata in visura.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.la 4), dalla cui soppressione fu generata la p.la 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.

**Identificativo corpo: C - Ufficio.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: C.da Le Valli**

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

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: OMISSIS Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

*Note: Il bene è in proprietà superficiaria in capo a OMISSIS per 1/1. La proprietà dell'area è invece così distribuita: - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 3/18*

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà superficiaria per 1/1, foglio 30, particella 152, subalterno 2, indirizzo C.da Serravalle snc, piano T, comune Grottole, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie 69 mq, rendita € 277,60 €

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 23/11/2014 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume



9990 n. 626 registrato in data 20/09/2017 - SUCC. DI OMISSIS D.V.92953/17 Voltura n.

6070.1/2017 - Pratica n. MT0093744 in atti dal 17/11/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: L'immobile è completamente ricompreso nella maggiore consistenza della particella 150 e possiede tutti e 4 i prospetti liberi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

*Note: Antecedentemente al 16.02.2015 il bene era identificato con il subalterno 1 e con la categoria D/10. In tale data fu fatto un cambio di destinazione d'uso da caseificio ad ufficio (da D/10 a A/10).*

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.la 4), dalla cui soppressione fu generata la p.la 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha provveduto a ricostruire la planimetria dello stato effettivo dei luoghi, attraverso apposito rilievo geometrico. Confrontando tale elaborato con l'ultima planimetria catastale agli atti, si evince una sostanziale conformità in termini di dimensioni, conformazione e distribuzione dei vani. Si rilevano tuttavia le seguenti difformità; - Sulla planimetria catastale non è riportato il portico sito sul prospetto Sud del fabbricato, per una superficie di circa 6,40 mq; - Vi sono alcune incongruenze nella posizione delle finestre: nel vano ripostiglio è presente una finestra di circa m 2 di larghezza, non rappresentata in planimetria; Sul prospetto Nord è invece rappresentata una finestra che nei fatti non esiste; - Modeste incongruenze nelle misure esterne, di entità tollerabile.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per corretta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Occorre correggere la rappresentazione catastale con le effettive finestre e inserendo l'area esterna coperta (portico).

Affidamento incarico a professionista abilitato e tributi catastali: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

*Note: Le effettive e dettagliate procedure di regolarizzazione potranno essere definite solamente a seguito di opportuno incarico a professionista abilitato. L'iter descritto, ed i relativi costi, devono pertanto intendersi come largamente indicativi. Resta inoltre inteso che le procedure di regolarizzazione catastale dovranno essere precedute dalle opportune operazioni di regolarizzazione edilizia ed urbanistica.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: - *Diversa posizione e conformazione delle finestre;* - *Mancata rappresentazione dell'area esterna coperta.*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.la 4), dalla cui soppressione fu generata la p.la 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.

**Identificativo corpo: D - Capannone.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: C.da Le Valli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: OMISSIS Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: -

Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

*Note: Il bene è in proprietà superficiaria in capo a OMISSIS per 1/1. La proprietà dell'area è invece così distribuita: - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 3/18*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà superficiaria per 1/1 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area Segue, foglio 30, particella 153, subalterno 1, indirizzo C.da Serravalle snc, piano T, comune Grottole, categoria D/10, rendita € 1348 €

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 23/11/2014 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 626 registrato in data 20/09/2017 - SUCC. DI OMISSIS D.V.92953/17 Voltura n. 6070.1/2017 - Pratica n. MT0093744 in atti dal 17/11/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: L'immobile è completamente ricompreso nella maggiore consistenza della particella 150 e possiede tutti e 4 i prospetti liberi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.lla 4), dalla cui soppressione fu generata la p.lla 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra quanto rilevato in loco e gli atti catastali ufficiali, sono emerse numerose difformità: - La planimetria catastale è relativa ad una stalla con sala mungitura, mentre nei fatti l'immobile possiede altra destinazione d'uso (magazzino con uffici); - Diversa posizione, numero e conformazione delle finestre e dei portoni di ingresso; - Diversa distribuzione interna dei vani: il corpo principale su catasto risulta suddiviso in tre settori paralleli (box - corsia di alimentazione - box), mentre nei fatti è suddiviso trasversalmente da una muratura; Nel primo dei due vani generati è inoltre presente un corpo uffici con servizi igienici, completamente assente su catasto; - Su catasto non sono rappresentate due grandi tettoie esterne poste sul prospetto laterale sinistro, la prima di dimensioni pari a circa m 5,10 x 13,80 e la seconda di circa m 11,50 x 5,20; - Su catasto non è rappresentato il notevole ampliamento realizzato in tempi recenti, che ha generato una nuova superficie utile di circa 116 mq, utilizzata come ricovero mezzi agricoli, deposito ed officina (nella disponibilità dell'esecutato).

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e pratica PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: Occorre regolarizzare la situazione catastale provvedendo a: - Rappresentare la corretta destinazione d'uso e la corretta conformazione del bene (prospetti e distribuzione interna; - Accatastare le tettoie esterne ed il nuovo ampio corpo in ampliamento;

Affidamento incarico a tecnico abilitato e tributi catastali: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

*Note: Le effettive e dettagliate procedure di regolarizzazione potranno essere definite solamente a seguito di opportuno incarico a professionista abilitato. L'iter descritto, ed i relativi costi, devono pertanto intendersi come largamente indicativi.*

*Resta inoltre inteso che le procedure di regolarizzazione catastale dovranno essere precedute dalle opportune operazioni di regolarizzazione edilizia ed urbanistica.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Sono state rilevate svariate difformità inerenti: - La destinazione d'uso; - La distribuzione interna; - La posizione ed il numero di porte e finestre; - La mancata rappresentazione di tettoie esterne; - Il mancato accatastamento del recente ampliamento del fabbricato (per una superficie coperta di circa 120 mq).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.III 4), dalla cui soppressione fu generata la p.III 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.

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

### **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in esame è situato nel Comune di Grottole, in C.da Le Valli (o Serravalle), zona agricola/boschiva posta a circa 3,5 Km, in linea d'aria, dal centro del paese. La zona è raggiungibile in auto, dal centro del paese, percorrendo la S.S. 7 in direzione Grassano per meno di 5 km, o anche attraverso percorsi alternativi, ma meno agevoli. Il lotto è composto da svariati suoli agricoli, principalmente seminativi, per una estensione complessiva pari a 186.443 mq (oltre 18 ettari) nella cui consistenza sono anche ricompresi un piazzale pavimentato ed alcuni fabbricati.

**Caratteristiche zona:** Zona rurale, esterna al centro abitato normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico Assente con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e boschive

**Importanti centri limitrofi:** Matera (34 km); Gravina (42 km); Altamura (50 km); Potenza (65 km); Bari (100 km)..

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco Coste.

**Attrazioni storiche:** Centro storico; Chiesa diruta; Castello..

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Suoli agricoli**

Il corpo in oggetto, facente parte del lotto 8, è costituito da una serie di suoli agricoli per una estensione complessiva pari a mq 186.443. Nello specifico:

- **Foglio 20 P.III 174**, di 43.016 mq. Suolo seminativo non irriguo, con ampie porzioni di pascolo arborato/bosco. La forma è normale, la giacitura sub-pianeggiante e leggermente ondulata. Esposizione, ubicazione ed accessibilità discrete/buone. La Capacità d'uso varia dalla Classe I alla Classe IV, mentre nella parte boschiva assume la Classe VII.

- **Foglio 30 P.III 5**, di 29.101 mq. Suolo seminativo asciutto di forma abbastanza regolare e giacitura piana. Esposizione, ubicazione ed accessibilità discrete/buone. La capacità d'uso è buona (Classe I con una porzione minore in Classe IV). Sul suolo insiste una vasca di raccolta acque di m 20x10 circa realizzata in terra battuta.

- **Foglio 30 P.III 6**, di 58.321 mq. Suolo seminativo di forma irregolare e giacitura sub-pianeggiante in direzione Est-Ovest e acclive in direzione Nord-Sud (14/15%). Esposizione, ubicazione ed accessibilità discrete/buone. La capacità d'uso è principalmente in Classe IV.

- **Foglio 30 P.III 75**, di 20.940 mq. Suolo seminativo asciutto di forma regolare e giacitura sostanzialmente piana ma con alcuni avvallamenti che raggiungono pendenze del 20%. Esposizione, ubicazione ed

accessibilità discrete/buone. La capacità d'uso è buona (Classi I e IV).

- **Foglio 30 P.IIIa 76**, di 5.265 mq. Suolo seminativo asciutto di forma regolare sub-triangolare e giacitura piana. Esposizione, ubicazione ed accessibilità discrete/buone. La capacità d'uso è buona, in Classe I.

- **Foglio 30 P.IIIa 150**. Suolo di 29.800 mq suddiviso in più aree di differenti caratteristiche: nella parte più a monte (direzione Nord) il suolo è un seminativo asciutto per circa 11.600 mq; Nella porzione centrale il suolo è costituito da un piazzale pavimentato di circa 6.000 mq, sul quale insistono anche alcuni fabbricati; Nella porzione più a valle, di circa 12.200 mq, il suolo è in parte utilizzato come seminativo ed in parte per alcuni alberi e colture ortive. Il suolo ha forma regolare, giacitura moderatamente acclive. Esposizione, ubicazione ed accessibilità discrete/buone. La capacità d'uso è buona (Classi I e IV).

Dalla carta geo-litologica si evince che i suoli sono appartenenti alla collina argillosa e costituiti da conglomerati con arenarie e silt argillosi debolmente cementati.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: Nessuno

### 3. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: 05-08-1995  
Eventuali comproprietari: Nessuno

### 4. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: Nessuno

### 5. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: Nessuno

### 6. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: C.da Valle snc Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **186.443,00**

il terreno risulta di forma I suoli hanno forma abbastanza regolare/normale. ed orografia L'orografia dei suoli è varia, dalla piana alla mediamente acclive.

Tessitura prevalente Argillosa

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture erbacee No

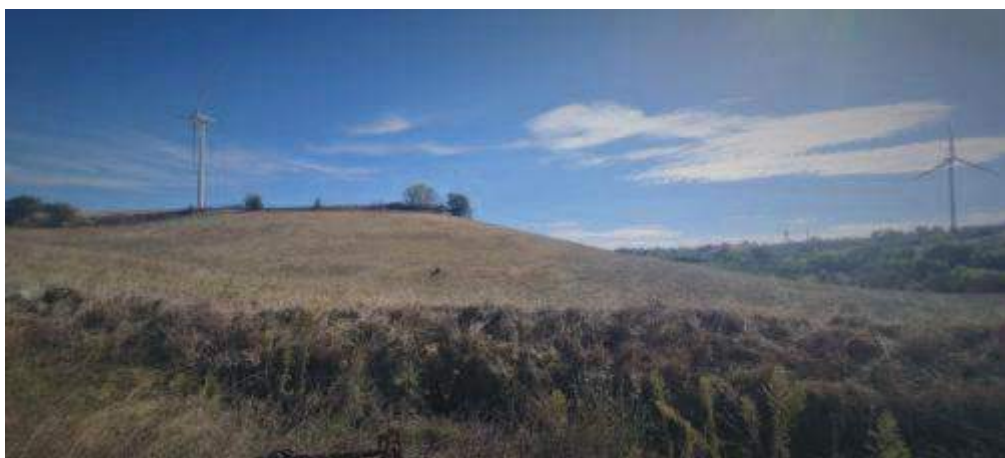
Colture arboree No

Selvicolture No

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I fondi sono stati ad oggi condotti secondo le buone pratiche agricole. Nulla si riporta in merito allo stato fitosanitario delle essenze arboree e/o eventuali patologie in atto alla data del sopralluogo.







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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Immobili non soggetti ad obblighi di tale natura.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobili non soggetti ad obblighi di certificazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **B - Abitazione**

Il corpo in esame è un'abitazione di circa 108 mq (intesa come superficie interna lorda) che si sviluppa su un unico livello a piano terra (leggermente rialzato per 30 cm circa). Il corpo di fabbrica ha dimensioni lorde in pianta pari a m 9,05 x 14,20, ha tutti i prospetti liberi e copertura a padiglione con tegole in cotto. Internamente ha altezza variabile da un minimo di m 2,74 ad un massimo di m 3,60 e si compone di una zona giorno (ingresso, salone, cucina) di circa 49 mq, di tre camere da letto (16, 12 e 9 mq), corridoio e 2 servizi igienici. L'immobile è discretamente rifinito, in buono stato e dotato degli impianti tecnologici necessari per l'uso abitativo (Impianto elettrico con alimentazione Enel, impianto idrico con alimentazione da pozzo, impianto di raccolta acque reflue con scarico in fossa biologica. Assente l'alimentazione di gas metano, sopperita da bombola a gpl). L'immobile insiste su un basamento in calcestruzzo ove sono stati realizzati i seguenti ulteriori manufatti:

- Sul prospetto principale una tettoia in legno di dimensioni pari a m 9,00 x 4,50 ed altezza interna variabile da m 2,70 a m 2,30, posta in aderenza all'immobile principale;
- Sul prospetto posteriore 3 modesti manufatti, posti a poca distanza dal fabbricato principale (circa 2,5 metri): un deposito in muratura di dimensioni in pianta pari a m 2,90 x 5,35 con copertura a falda ed altezza variabile da m 2,30 a m 2,50; una legnaia in legno di dimensioni in pianta m 2,00 x 4,00; un secondo deposito realizzato in legno di dimensioni m 2,00 x 4,00 ed altezza al colmo pari a m 2,80.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: o - Regime Patrimoniale: - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq 200,72 (reale lorda) – **mq 148,59 (commerciale)**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004 circa

ha un'altezza utile interna di circa m. min 2,74 - max 3,60

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive. Le pareti esterne (in mattoni di cotto) sono in buono stato, così come la copertura.

Non si è rilevata la presenza di nessuna manifestazione di degrado, né di natura statico-strutturale, né di natura funzionale (assenza di lesioni, cedimenti, manifestazioni di umidità, etc.). Anche internamente l'immobile è in condizioni buone: pareti intonacate e debitamente tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ottime condizioni e di discreta fattura. Impianti funzionanti.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente, sia a doppia anta che a singola anta</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non noto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non noto</b> rivestimento: <b>Mattoni pieni in cotto a vista</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>mattonelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>sufficient</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>
Fognatura	tipologia: <b>non noto</b> rete di smaltimento: <b>non noto</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficient</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b> Note: <i>L'esecutato non è stato in grado di fornire informazioni circa la legittimità e regolarità della fossa biologica esistente (autorizzazione ambientale, titoli edilizi, etc.)</i>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>da pozzo</b> rete di distribuzione: <b>non noto</b> condizioni: <b>sufficient</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004/2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non si è avuta evidenza della dichiarazione di conformità o documenti equivalenti, ai sensi del D.M. 37/08.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo costituito da caldaia murale a gpl e termosifoni a parete.
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	Non noto, probabilmente 24 kW.
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non si è avuta evidenza della dichiarazione di conformità, né di libretto di centrale termica e dell'ultimo intervento di manutenzione e controllo

	efficienza energetica. N.B. - L'immobile è dotato anche di un camino a legna nella zona giorno.
--	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	E' presente un condizionatore a parete (monosplit) in cucina.

**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	SI
Motivazioni	Non si è avuta evidenza delle condizioni di legittimità e conformità della fossa biologica.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile allo stato attuale non risulta accessibile, ma può essere reso tale con interventi di non particolare entità.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NoDescrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **C - Ufficio**

Trattasi di un fabbricato monopiano in cemento armato avente dimensioni in pianta pari a m 5,65 x 10,70, per una superficie coperta di mq 60,50 ed altezza interna variabile da m 2,95 a m 3,80. A tale corpo principale si aggiunge, in aderenza, un corpo secondario non intercomunicante, ad uso ripostiglio, di dimensioni in pianta m 3,00 x 3,50 ed altezza interna variabile da m 2,20 a m 2,48. Completa il fabbricato un'area coperta (portico) di circa 6,50 mq. Il fabbricato è internamente suddiviso in due vani principali, oltre bagno ed antibagno. Il bene è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico-fognario.



## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: - Regime Patrimoniale: - Data

Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq 77,14 – **mq 67,09 (commerciale)**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004/2005

ha un'altezza utile interna di circa m. min 2,95 m - max 3,80 m

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali del bene risultano sufficienti/discrete.





**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a battente, sia a doppia anta che a singola anta</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>Persiane e tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastic</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non noto</b>

	rivestimento: <b>parte intonacate e parte rivestite con piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Pvc con vetrate</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>Vano di ingress</b> materiale: <b>Piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>In canalette esterne a vista</b> condizioni: <b>sufficient</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>
Fognatura	tipologia: <b>non noto</b> rete di smaltimento: <b>non noto</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficient</b> condizioni: <b>sufficient</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2015
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto realizzato/integrato con cavi in canaline esterne a vista. Non vi è evidenza della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Presenza di split a parete.

**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	SI
Motivazioni	Non si è avuta evidenza delle condizioni di legittimità e conformità della fossa biologica.

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile può essere reso accessibile con interventi di minima entità.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Edificio di classe E**Note Indice di prestazione energetica:** Al contratto di locazione in essere vi è allegato un attestato di prestazione energetica del 06.02.2015 con validità 10 anni, quindi scaduto da pochi mesi.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NoDescrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto **D - Capannone**

Il bene in esame è un capannone agricolo di medie dimensioni che si sviluppa tutto su unico livello a piano terra. E' realizzato con struttura mista in muratura ed acciaio, con copertura a falde costituita da capriate e travi in acciaio e pannelli coibentati. Le murature perimetrali sono anch'esse miste (parte in muratura, parte con pannelli coibentati) ed internamente è presente una pavimentazione cementizia industriale. Il bene si compone di un corpo di fabbrica originario (un tempo adibito a ovile e sala mungitura) composto da un corpo principale di superficie interna lorda pari a mq 330 circa e da uno secondario, posto in posizione ortogonale rispetto al primo, di superficie pari a mq 58 circa. Nel corpo principale è stato inoltre realizzato un corpo uffici e servizi igienici, per circa 35 mq complessivi. Il corpo principale ha dimensioni in pianta pari a circa m 10 x 32 ed altezza interna pari a m 4,20 all'imposta della copertura e a m 4,95 circa al colmo, mentre l'altezza utile (sotto trave) è pari a m 3,55. Il corpo secondario trasversale ha invece dimensioni in pianta nette di circa m 4,90 x 12,00 ed altezza sotto trave pari a m 2,78.

A tale corpo di fabbrica originario si aggiungono:

- Due tettoie metalliche sul prospetto laterale sinistro, per una superficie coperta pari a mq 100 circa;
- Un corpo in ampliamento sul prospetto posteriore laterale sinistro, avvenuto in tempi recenti. Tale corpo aggiunto ha forma in pianta ad "L", è realizzato con struttura in acciaio e pannelli coibentati ed ha una superficie coperta di circa 120 mq. L'altezza interna varia da un minimo di m 3,10 ad un massimo di m 4,10. Il capannone è dotato di impianto elettrico con alimentazione trifase in canaline esterne e di servizi igienici dotati di allaccio idrico e scarico fognario (in fossa biologica).

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale:

C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile:

- Regime Patrimoniale:

- Data

Pag. 186

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Maria OMISSIS - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq 631,85 – **mq 538,25 (commerciale)**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Parte nel 2004/2005; La porzione in ampliamento tra il 2020 e il 2022.

ha un'altezza utile interna di circa m. minima di m 4,20 - massima di m 4,95 circa.

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il capannone, nel complesso, si trova in discrete condizioni manutentive.







**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **Tipologia mista** materiale: **Misti (alcune porte sono in lamiera di acciaio, altre in alluminio, mentre alcune finestre in pvc)** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Pannelli coibentati tipo</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Cementizia, di tipo industrial</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>Mista: portoni scorrevoli e a battente</b> materiale: <b>Misti: alcuni con struttura in acciaio e pvc, altri in lamiera metallica</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>Parte sottotraccia e parte in canalette esterne</b> tensione: <b>220V-380 V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>Non si è avuta evidenza del certificato di conformità</b>
-----------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto, comunque recente.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non si è avuta evidenza della dichiarazione di conformità degli impianti elettrici installati.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Split/Condizionatore a parete negli uffici.

**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	SI
Motivazioni	Non si è avuta evidenza delle condizioni di legittimità e conformità della fossa biologica.

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile può essere reso accessibile con interventi di non particolare entità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile non è dotato di attestato di certificazione energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

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

**Identificativo corpo: A - Suoli agricoli.**

**agricolo sito in frazione: C.da Le Valli**

Note: Appezamento composto dalla p.lla 174 del foglio 20 e da svariate particelle del foglio 30: p.lle 5, 6, 75, 76, 150, per una superficie complessiva di circa 18 ha.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: OMISSIS Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: Nessuno

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

Note: *Con riferimento al suolo di cui al foglio 30 particella 150.*

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 20, particella 174, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 43016 mq, reddito dominicale: € 117,14 €, reddito agrario: € 65,36 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024  
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con F.18, P.Illa 180, bosco di proprietà di terzi; - A Est con p.Ille 175 e 180 del foglio 20. Suoli, in parte seminativi ed in parte pascoli e boschi, di proprietà di terzi; - A Sud con stradina interpoderale a cavallo con le p.Ille 5 e 75 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorate; - A Ovest con p.Illa 173 del foglio 20, suolo seminativo, con porzioni di bosco/pascolo, appartenente a terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Note: *La particella è divisa in porzioni: - AA, seminativo di 25.509 mq di classe 3; - AB, pascolo arborato di 17.507 mq di classe 2.*

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 30, particella 5, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 29101 mq, reddito dominicale: € 52,60 €, reddito agrario: € 45,09 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024  
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con stradina interpoderale a cavallo con le p.Ille 174 del foglio 20 (di stessa proprietà e pignorata) e p.Ille 173, 395 e 473 del F. 20 (di terzi); - A

Est con p.lla 75 dl foglio 30, di stessa proprietà e pignorata; - A Sud con p.lle 150, 6 e 75 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorate; - A Ovest con p.lle 66, 3 e 173 del foglio 30, suoli seminativi arborati appartenenti a terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 30, particella 6, qualità AA (seminativo) - AB (vigneto), classe 3 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 58321 mq, reddito dominicale: € 283,85 €, reddito agrario: € 139,78 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 5 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata; - A Nord-Est con p.lla 75 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata e con p.lle 156 e 69 del foglio 30, di terzi; - A Est con p.lle 17, 12 e 67 del foglio 30, suoli seminativi appartenenti a terzi; - A Sud con p.lle 12, 92, 84 e 10 del foglio 30, non pignorate; - A Ovest- Nord/Ovest con p.lla 150 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

*Note: La particella è divisa in porzioni: - AA, seminativo di 50.018 mq di classe 3; - AB, vigneto di 8.303 mq di classe 3.*

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 30, particella 75, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 20940 mq, reddito dominicale: € 86,52 €, reddito agrario: € 43,26 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con stradina interpoderale a cavallo con la p.lla 174 del foglio 20, di stessa proprietà e pignorata; - A Est/Sud-Est con p.lla 76 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata e con p.lle 68 e 156 del foglio 30, di terzi; - A Sud con p.lla 156 del foglio 30 (di terzi) e con p.lla 6 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest- Nord/Ovest con p.lle 150 e 5 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorate.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 30, particella 76, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 5265 mq, reddito dominicale: € 9,52 €, reddito agrario: € 8,16 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con stradina interpoderale a cavallo con la p.lla 174 del foglio 20, di stessa proprietà e pignorata e con p.lla 180 del foglio 20, di terzi; - A Est con p.lla 154 del foglio 30, di terzi; - A Sud con p.lla 68 del foglio 30 (di terzi); - A Ovest con p.lla 75

del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 30, particella 150, qualità AA (seminativo) - AB (uliveto) - AC (frutteto) , classe 5 (AA) - 2 (AB) - U (AC), superficie catastale 29800 mq, reddito dominicale: € 60,98 €, reddito agrario: € 48,90 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 66 del F. 30 (di terzi) e p.lla 5 del F. 30 (di stessa proprietà e pignorata); - A Est e Sud-Est con p.lle 75 e 6 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorate; - A Sud con p.lla 10 del foglio 30 (di terzi); - A Sud-Ovest con la strada S.S. 7 (p.lla 40 del foglio 29, appartenente al Demanio dello Stato - ramo Strade); - A Ovest e Nord-Ovest con p.lla 66 del foglio 30, di terzi. - A Ovest con p.lla 75 del foglio 30, di stessa proprietà e pignorata.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

*Note: La particelle è divisa in porzioni: - AA, seminativo di 28.911 mq di classe 5; - AB, uliveto di 191 mq di classe 2; - AC, frutteto di 698 mq di classe U.*

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento e nella nota di**

**trascrizione:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia, per alcuni suoli, essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla particella 150 lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità: - Sul suolo, catastalmente censito come seminativo con piccole porzioni di uliveto e frutteto, risulta essere stato realizzato un ampio piazzale pavimentato con conglomerato bituminoso, per una superficie di circa 6.000 mq. Tale piazzale copre la fascia centrale della particella, in modo da suddividerla in due porzioni separate; - Sul suddetto piazzale insistono alcuni fabbricati, dei quali alcuni autonomamente accatastati (p.lle 151, 152 e 153) ed altri non censiti in catasto; - Si rilevano infine delle incongruenze tra le qualità indicate in visura (seminativo, frutteto ed uliveto) e quelle effettivamente presenti.

Regolarizzabili mediante: Pratiche catastali (procedure Docfa, Pregeo, Docte)

Descrizione delle opere da sanare: Presenza di manufatti (piazzale, fabbricati) non censiti e non rappresentati. Differente conformazione e qualità del suolo.

Oneri tecnici per incarico a professionista e tributi.: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

*Note: Lo scrivente precisa che l'iter di regolarizzazione indicato, ed i relativi costi, siano da ritenersi largamente indicativi, in quanto le corrette procedure possono essere definite solamente a seguito di affidamento di incarico a tecnico abilitato e di opportuno colloquio con gli uffici competenti.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A meno di quanto descritto, i dati catastali desunti dalla documentazione estratta dall'Agenzia delle Entrate risultano congruenti e conformi con le effettive caratteristiche dei beni, sia in termini soggettivi che oggettivi. Si rileva per alcuni suoli, tuttavia, una incongruenza con le qualità effettive rispetto a quelle riportate in visura. Nello specifico la particella 6 risulta suddivisa in due porzioni: AA, seminativo per 50.018 mq e AB, vigneto per 8.303 mq. Nei fatti non si è riscontrata la presenza di alcun vigneto, ma il suolo risultava completamente un seminativo asciutto. Da rilevare, inoltre, che la suddetta particella è occupata, in una sua modestissima porzione, da parte di una tettoia, la quale è a cavallo con l'adiacente p.lla 150. Si consiglia quindi una pratica DOCTE per variazione colturale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia, per alcuni suoli, essere variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).















**Identificativo corpo: B - Abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C.da Le Valli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Note: *Il bene è in proprietà superficiaria in capo a OMISSIS per 1/1. La proprietà dell'area è invece così distribuita: - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 3/18*

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà superficiaria per 1/1, foglio 30, particella 151, indirizzo C.da Serravalle snc, piano T, comune Grottole, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 118 mq, rendita € 247,90 €

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 23/11/2014 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 626 registrato in data 20/09/2017 - SUCC. DI OMISSIS D.V.92953/17 Voltura n. 6070.1/2017 - Pratica n. MT0093744 in atti dal 17/11/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il bene è completamente ricompreso all'interno della maggiore consistenza della p.lla 150 e possiede tutti i fronti liberi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

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

**trascrizione:** Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.lla 4), dalla cui soppressione fu generata la p.lla 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Raffrontando la planimetria dello stato di fatto dell'immobile, direttamente ricostruita dallo scrivente a seguito di rilievo dei luoghi, con la planimetria catastale agli atti, si evince una piena corrispondenza in termini di distribuzione interna dei vani e conformazione del bene. Si rilevano, tuttavia, le seguenti difformità: - Su catasto non è rappresentata la tettoia in legno, di circa 40 mq, posta sul prospetto principale (lato Sud-Est); - Su catasto non sono rappresentati i modesti corpi accessori realizzati a poca distanza dal prospetto posteriore dell'immobile (lato Nord-Ovest); - La superficie catastale indicata in visura (mq 118), pur non considerando il contributo degli elementi non accatastati di cui al punto che precede, risulta inferiore a quella effettiva (mq 128).

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e pratica PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: Accatastamento della tettoia e dei corpi accessori. Rettifica della consistenza e superficie catastale.

Oneri tecnici e tributi : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Note: *Le effettive e dettagliate procedure di regolarizzazione potranno essere definite solamente a seguito di opportuno incarico a professionista abilitato. L'iter descritto, ed i relativi costi, devono pertanto intendersi come largamente indicativi. Resta inoltre inteso che le procedure di regolarizzazione catastale dovranno essere precedute dalle opportune operazioni di regolarizzazione edilizia ed urbanistica.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: - Presenza di manufatti accessori non accatastati; - Incongruenze tra superficie catastale effettiva e quella riportata in visura.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Alla data del



pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004).

Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.lla 4), dalla cui soppressione fu generata la p.lla 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.







**Identificativo corpo: C - Ufficio.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: C.da Le Valli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: OMISSIS Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

*Note: Il bene è in proprietà superficiaria in capo a OMISSIS per 1/1. La proprietà dell'area è invece così distribuita: - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 3/18*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà superficiaria per 1/1, foglio 30, particella 152, subalterno 2, indirizzo C.da Serravalle snc, piano T, comune Grottole, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie 69 mq, rendita € 277,60 €

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 23/11/2014 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 626 registrato in data 20/09/2017 - SUCC. DI OMISSIS D.V.92953/17 Voltura n. 6070.1/2017 - Pratica n. MT0093744 in atti dal 17/11/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: L'immobile è completamente ricompreso nella maggiore consistenza della particella 150 e possiede tutti e 4 i prospetti liberi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Note: *Antecedentemente al 16.02.2015 il bene era identificato con il subalterno 1 e con la categoria D/10. In tale data fu fatto un cambio di destinazione d'uso da caseificio ad ufficio (da D/10 a A/10).*

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.lla 4), dalla cui soppressione fu generata la p.lla 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha provveduto a ricostruire la planimetria dello stato effettivo dei luoghi, attraverso apposito rilievo geometrico. Confrontando tale elaborato con l'ultima planimetria catastale agli atti, si evince una sostanziale conformità in termini di dimensioni, conformazione e distribuzione dei vani. Si rilevano tuttavia le seguenti difformità; - Sulla planimetria catastale non è riportato il portico sito sul prospetto Sud del fabbricato, per una superficie di circa 6,40 mq; - Vi sono alcune incongruenze nella posizione delle finestre: nel vano ripostiglio è presente una finestra di circa m 2 di larghezza, non rappresentata in planimetria; Sul prospetto Nord è invece rappresentata una finestra che nei fatti non esiste; - Modeste incongruenze nelle misure esterne, di entità tollerabile.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per corretta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Occorre correggere la rappresentazione catastale con le effettive finestre e inserendo l'area esterna coperta (portico).

Affidamento incarico a professionista abilitato e tributi catastali: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Note: *Le effettive e dettagliate procedure di regolarizzazione potranno essere definite solamente a seguito di opportuno incarico a professionista abilitato. L'iter descritto, ed i relativi costi, devono pertanto intendersi come largamente indicativi. Resta inoltre inteso che le procedure di regolarizzazione catastale dovranno essere precedute dalle opportune operazioni di regolarizzazione edilizia ed urbanistica.*

*Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: - Diversa posizione e conformazione delle finestre; - Mancata rappresentazione dell'area esterna coperta.*

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.lla 4), dalla cui soppressione fu generata la p.lla 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.







**Identificativo corpo: D - Capannone.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: C.da Le Valli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: OMISSIS Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

*Note: Il bene è in proprietà superficiaria in capo a OMISSIS per 1/1. La proprietà dell'area è invece così distribuita: - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 5/18 - OMISSIS per 3/18*

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà superficiaria per 1/1 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area Segue, foglio 30, particella 153, subalterno 1, indirizzo C.da Serravalle snc, piano T, comune Grottole, categoria D/10, rendita € 1348 €

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 23/11/2014 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 9990 n. 626 registrato in data 20/09/2017 - SUCC. DI OMISSIS D.V.92953/17 Voltura n.

6070.1/2017 - Pratica n. MT0093744 in atti dal 17/11/2017

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: L'immobile è completamente ricompreso nella maggiore consistenza della particella 150 e possiede tutti e 4 i prospetti liberi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.la 4), dalla cui soppressione fu generata la p.la 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra quanto rilevato in loco e gli atti catastali ufficiali, sono emerse numerose difformità: - La planimetria catastale è relativa ad una stalla con sala mungitura, mentre nei fatti l'immobile possiede altra destinazione d'uso (magazzino con uffici); - Diversa posizione, numero e conformazione delle finestre e dei portoni di ingresso; - Diversa distribuzione interna dei vani: il corpo principale su catasto risulta suddiviso in tre settori paralleli (box - corsia di alimentazione - box), mentre nei fatti è suddiviso trasversalmente da una muratura; Nel primo dei due vani generati è inoltre presente un corpo uffici con servizi igienici, completamente assente su catasto; - Su catasto non sono rappresentate due grandi tettoie esterne poste sul prospetto laterale sinistro, la prima di dimensioni pari a circa m 5,10 x 13,80 e la seconda di circa m 11,50 x 5,20; - Su catasto non è rappresentato il notevole ampliamento realizzato in tempi recenti, che ha generato una nuova superficie utile di circa 116 mq, utilizzata come ricovero mezzi agricoli, deposito ed officina (nella disponibilità dell'esecutato).

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e pratica PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: Occorre regolarizzare la situazione catastale provvedendo a: - Rappresentare la corretta destinazione d'uso e la corretta conformazione del bene (prospetti e distribuzione interna; - Accatastare le tettoie esterne ed il nuovo ampio corpo in ampliamento;

Affidamento incarico a tecnico abilitato e tributi catastali: € 2.500,00

**Oneri Totali: € 2.500,00**

*Note: Le effettive e dettagliate procedure di regolarizzazione potranno essere definite solamente a seguito di opportuno incarico a professionista abilitato. L'iter descritto, ed i relativi costi, devono pertanto intendersi come largamente indicativi. Resta inoltre inteso che le procedure di regolarizzazione catastale dovranno essere precedute dalle opportune operazioni di regolarizzazione edilizia ed urbanistica.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Sono state rilevate svariate difformità inerenti: - La destinazione d'uso; - La distribuzione interna; - La posizione ed il numero di porte e finestre; - La mancata rappresentazione di tettoie esterne; - Il mancato accatastamento del recente ampliamento del fabbricato (per una superficie coperta di circa 120 mq).

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.la 4), dalla cui soppressione fu generata la p.la 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.







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

##### **CORPO: A - SUOLI AGRICOLI**

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 20, particella 174, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 43016 mq, reddito dominicale: € 117,14 €, reddito agrario: € 65,36 €

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

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Analizzando i titoli di provenienza (come descritti nell'apposita sezione) si può attestare la corrispondenza di quanto indicato nel pignoramento con gli effettivi diritti reali.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Gli identificativi catastali indicati nel pignoramento corrispondono con quelli effettivi. Risultano tuttavia, per alcuni suoli, essere

variati gli intestatari a seguito della sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

**Conformita catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. A meno di quanto descritto, i dati catastali desunti dalla documentazione estratta dall'Agenzia delle Entrate risultano congruenti e conformi con le effettive caratteristiche dei beni, sia in termini soggettivi che oggettivi. Si rileva per alcuni suoli, tuttavia, una incongruenza con le qualità effettive rispetto a quelle riportate in visura.

Nello specifico la particella 6 risulta suddivisa in due porzioni: AA, seminativo per 50.018 mq e AB, vigneto per 8.303 mq. Nei fatti non si è riscontrata la presenza di alcun vigneto, ma il suolo risultava completamente un seminativo asciutto. Da rilevare, inoltre, che la suddetta particella è occupata, in una sua modestissima porzione, da parte di una tettoia, la quale è a cavallo con l'adiacente p.lla 150. Si consiglia quindi una pratica DOCTE per variazione culturale.

**Conformita edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Non si dichiara la conformità edilizia a causa della presenza, sulla particella 150, di manufatti privi di adeguati titoli abilitativi. Si precisa che sulla p.lla 5 è presente una vasca di raccolta acque in terra battuta, la quale risulta inserita nel progetto di realizzazione del centro aziendale del 1999, cui seguì rilascio di Concessione Edilizia n. 26/99 del 20.10.1999.

**Conformita urbanistica:** ALTRO. Si attesta la conformità urbanistica dei suoli in oggetto, presentandosi gli stessi in condizioni compatibili e conformi alle prescrizioni urbanistiche di zona. Si rileva tuttavia la presenza, sulla sola particella 150, di alcuni manufatti privi di adeguati titoli abilitativi, come meglio descritti nella sezione "edilizia". Inoltre la stessa particella 150 risulta essere stata "sbancata" nella parte centrale al fine di realizzare una superficie perfettamente piana, la quale è stata successivamente pavimentata con conglomerato bituminoso.

#### CORPO: B - ABITAZIONE

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà superficiaria per 1/1, foglio 30, particella 151, indirizzo C.da Serravalle snc, piano T, comune Grottole, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 118 mq, rendita € 247,90 €

#### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.lla 4), dalla cui soppressione fu generata la p.lla 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.

**Conformita catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. - Presenza di manufatti accessori non accatastati; - Incongruenze tra superficie catastale effettiva e quella riportata in visura.

**Conformita edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Non si dichiara la conformità edilizia a causa della presenza di numerosi abusi, i quali riguardano aumenti di superficie e volume, realizzazione di corpi accessori, diversa distribuzione interna, modifiche di prospetto. In relazione al titolo edilizio visionato, inoltre, risultano assenti la comunicazione di inizio e di fine lavori. Si precisa, infine, che l'immobile non è

dotato della seguente importante documentazione: - attestato di prestazione energetica; - dichiarazione di conformità degli impianti installati; - libretto di centrale termica; - certificato di abitabilità/agibilità o documentazione equipollente.

Per quanto riguarda quest'ultimo si sottolinea che è possibile provvedere alla segnalazione certificata di agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01) solamente dopo avere restituito all'immobile le dovute condizioni di legittimità edilizia ed urbanistica ed aver dotato gli impianti delle dovute certificazioni (D.M. 37/08). Risulta invece presente il collaudo statico, sebbene vi siano anche aspetti di natura strutturale da sanare.

**Conformità urbanistica:** ALTRO. L'immobile si presenta con caratteristiche e conformazione tali da essere compatibile con le prescrizioni urbanistiche di zona (destinazione d'uso, distanze, dimensioni), a meno di svariate difformità di natura edilizia, per il cui dettaglio si rimanda alla relativa sezione.

#### **CORPO: C - UFFICIO**

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà superficiaria per 1/1, foglio 30, particella 152, subalterno 2, indirizzo C.da Serravalle snc, piano T, comune Grottole, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie 69 mq, rendita € 277,60 €

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

- 1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.III 4), dalla cui soppressione fu generata la p.III 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. - Diversa posizione e conformazione delle finestre; - Mancata rappresentazione dell'area esterna coperta.

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Non si dichiara la conformità edilizia a causa della presenza di numerosi abusi, i quali riguardano aumenti di superficie e volume, diversa distribuzione interna, modifiche di prospetto, cambio di destinazione d'uso. In relazione al titolo edilizio visionato, inoltre, risultano assenti la comunicazione di inizio e di fine lavori. Si precisa, infine, che l'immobile non è dotato della seguente importante documentazione: - dichiarazione di conformità degli impianti installati; - certificato di abitabilità/agibilità o documentazione equipollente. Per quanto riguarda quest'ultimo si sottolinea che è possibile provvedere alla segnalazione certificata di agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01) solamente dopo avere restituito all'immobile le dovute condizioni di legittimità edilizia ed urbanistica ed aver dotato gli impianti delle dovute certificazioni (D.M. 37/08). Risulta invece presente il collaudo statico, sebbene vi siano anche aspetti di natura strutturale da sanare.

**Conformità urbanistica:** ALTRO. L'immobile si presenta con caratteristiche e conformazione tali da essere compatibile con le prescrizioni urbanistiche di zona (destinazione d'uso, distanze, dimensioni), a meno di svariate difformità di natura edilizia, per il cui dettaglio si rimanda alla relativa sezione.

#### **CORPO: D - CAPANNONE**

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà superficiaria per 1/1

OMISSIS (CF OMISSIS) - Proprietà per l'area Segue, foglio 30, particella 153, subalterno 1, indirizzo C.da Serravalle snc, piano T, comune Grottole, categoria D/10, rendita € 1348 €

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

- 1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiaria

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento :** Alla data del pignoramento il bene non risultava ancora realizzato ed accatastato (cosa avvenuta nel 2004). Nell'atto di pignoramento è quindi citata la particella precedente (F. 30 - P.lla 4), dalla cui soppressione fu generata la p.lla 150 e le 151/1, 152/2, 153/1.

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. Sono state rilevate svariate difformità inerenti: - La destinazione d'uso; - La distribuzione interna; - La posizione ed il numero di porte e finestre; - La mancata rappresentazione di tettoie esterne; - Il mancato accatastamento del recente ampliamento del fabbricato (per una superficie coperta di circa 120 mq).

**Conformità edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia. Non si dichiara la conformità edilizia a causa della presenza di numerosi abusi, i quali riguardano aumenti di superficie e volume, diversa distribuzione interna, modifiche di prospetto. In relazione ai titoli edilizi visionati, inoltre, risultano assenti la comunicazione di inizio e di fine lavori. Si precisa, infine, che l'immobile non è dotato della seguente importante documentazione: - dichiarazione di conformità degli impianti installati; - progetto impianti ex D.M. 37/08; - certificato di abitabilità/agibilità o documentazione equipollente. Per quanto riguarda quest'ultimo si sottolinea che è possibile provvedere alla segnalazione certificata di agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01) solamente dopo avere restituito all'immobile le dovute condizioni di legittimità edilizia ed urbanistica ed aver dotato gli impianti delle dovute certificazioni (D.M. 37/08). Per quanto riguarda il collaudo delle strutture esso risulta invece presente per il solo fabbricato principale, mentre l'ampliamento del 2022 e le tettoie sul prospetto Nord ne sono privi.

**Conformità urbanistica:** ALTRO. L'immobile si presenta con caratteristiche e conformazione tali da essere compatibile con le prescrizioni urbanistiche di zona (destinazione d'uso, distanze, dimensioni), a meno di svariate difformità di natura edilizia, per il cui dettaglio si rimanda alla relativa sezione.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/2 proprietario/i ante

**ventennio al 17/03/2001.** In forza di Atto pregresso, non noto.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 6/9 dal 17/03/2001 al 23/11/2014. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120).

Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR Matera, in data 12/09/2001, ai nn. 655/172; trascritto a Matera, in data 21/03/2006, ai nn. 3040/2263.

*Note: N.B. - Per quanto riguarda la p.lla 150, si rileva che la trascrizione di tale successione fu riportata in relazione alla ex p.lla 4, la quale tuttavia risultava già soppressa per generare la 150 in oggetto.*

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - 5/18 dal 23/11/2014 al 18/12/2020. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR Matera, in data 20/09/2017, ai nn. 626/9990; trascritto a Matera, in data 06/11/2017, ai nn. 9156/7304.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 18/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Matera, in data 18/12/2020, ai nn. 941/2020; trascritto a Matera, in data 22/10/2024, ai nn. 10120/8230.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - proprietà per l'area OMISSIS (CF OMISSIS) - proprietà per l'area OMISSIS (CF OMISSIS) - proprietà per l'area OMISSIS (CF OMISSIS) - proprietà per l'area OMISSIS (CF OMISSIS) - proprietà superficiaria dal 17/02/2004 al 23/11/2014. In forza di Costituzione.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS Maria (CF OMISSIS) - proprietà per l'area per 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - proprietà per l'area per 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - proprietà superficiaria per 1/1 OMISSIS (CF OMISSIS) - proprietà per l'area dal 23/11/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente



l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR Matera, in data 20/09/2017, ai nn. 626/9990; trascritto a Matera, in data 06/11/2017, ai nn. 9156/7304.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Abitazione e C - Ufficio e D - Capannone

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

### **PRATICHE EDILIZIE:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C.da Le Valli**

Numero pratica: 26/99

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione abitazione rurale, ovile con paddock, recinzione, vasca di accumulo acque con pozzo, strada rurale, acquedotto, sala latte (caseificio) in C.da Canonieri - Foglio 30 Particella 4.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/07/1999 al n. di prot. 4096

Rilascio in data 20/10/1999 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

*NOTE: I lavori autorizzati comprendevano opere strutturali oggetto di denuncia ai competenti uffici regionali. Da apposito accesso agli atti presso la Regione Basilicata è emerso che fu fatta una prima denuncia acquisita in data 03.12.1999 (al n. 2297 ai sensi della L.R. 38/97 e al n. 199 ai sensi della L. 1086/71), cui seguì comunicazione di assentito deposito in data 17.12.1999 (prot. 10244/99). A tale denuncia ne seguì una seconda per integrazione acquisita in data 31.01.2000 (al n. 2297/1 ai sensi della L.R. 38/97 e al n. 199 ai sensi della L. 1086/71), cui seguì comunicazione di assentito deposito in data 04.02.2000 (prot. n. 550/2000). A seguito dei lavori seguì deposito di Relazione a Strutture Ultimate in data 11.04.2001 (a firma dell'Ing. Giovanni OMISSIS) e quindi certificato di Collaudo in data 24.04.2001, a firma dell'Ing. Giovanni OMISSIS.*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Abitazione e C - Ufficio e D - Capannone

### **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla particella 150 risultano insistere alcuni manufatti completamente privi di appositi titoli abilitativi: - Un primo corpo costituito da un container box prefabbricato coibentato (monoblocco), di dimensioni in pianta pari a m 6,00 x 2,40 ed altezza pari a m 2,70 circa. Il manufatto insiste su apposito basamento in cemento armato; - Un secondo corpo, posto a poca distanza dal primo, è un manufatto in muratura con copertura in struttura metallica e pannelli coibentati. Le dimensioni in pianta sono pari a m 4,65 x 6,00 ed altezza in gronda variabile da m 2,42 a m 2,72. Il manufatto, munito di porta in lamiera metallica a 3 battenti e di finestre, viene utilizzato come deposito e alla data del sopralluogo non è stato accessibile; - Una tettoia in lamiera metallica in precarie condizioni e di dimensioni in pianta pari a circa m 25,00 x 9,00. Tale manufatto insiste per metà sulla p.lla 150 e per l'altra metà sulla adiacente p.lla 6.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità (con sanatoria strutturale) o rimessa in pristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Gli abusi descritti ricadono nella casistica descritta dall'art. 31 del D.P.R. 380/01, in quanto interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire. In base al suddetto articolo il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto

gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previo parere delle amministrazioni competenti.

Il succitato D.P.R. 380/01, per tali casistiche, prevede comunque la possibilità di regolarizzazione, in base al dispositivo previsto dall'art. 36 (Accertamento di conformità): In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Sulla base di quanto esposto la regolarizzazione degli abusi descritti può avvenire attraverso la spontanea rimozione dell'abuso (ovvero attraverso la demolizione dei manufatti abusivi) o, in alternativa, ricorrendo all'accertamento di conformità. Per quanto riguarda quest'ultimo si sottolinea che il titolo in sanatoria sarebbe ottenibile esclusivamente qualora fosse verificato il rispetto della c.d. "doppia conformità", ovvero le opere illegittime devono risultare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia all'epoca di realizzazione dell'abuso che a quella vigente al momento della presentazione della domanda. In considerazione della disciplina urbanistica vigente e del regime vincolistico di zona lo scrivente ritiene, salvo maggiori e necessari approfondimenti, che sussistano le condizioni per l'accertamento di conformità, ma che lo stesso debba essere preceduto da una propedeutica regolarizzazione strutturale, in quanto le opere sono state realizzate nel mancato rispetto della normativa antisismica.

Spese necessarie per la demolizione di manufatti, per il trasporto e conferimento a discarica e per la sistemazione dell'area di risulta [stima indicativa]: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

*Note: Lo scrivente ha ritenuto opportuno portare in detrazione le spese necessarie per la demolizione dei manufatti abusivi, in quanto le spese necessarie per una eventuale sanatoria sarebbero quantificabili solo in via largamente indicativa. Il procedimento di regolarizzazione descritto, che necessita di maggiori approfondimenti (possibili solo a seguito di affidamento incarico a tecnico abilitato), ricomprende infatti aspetti tecnici assolutamente non determinabili in tale sede (es. l'effettiva sanabilità strutturale o l'eventuale necessità di interventi di adeguamento sismico).*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si dichiara la conformità edilizia a causa della presenza, sulla particella 150, di manufatti privi di adeguati titoli abilitativi. Si precisa che sulla p.lla 5 è presente una vasca di raccolta acque in terra battuta, la quale risulta inserita nel progetto di realizzazione del centro aziendale del 1999, cui seguì rilascio di Concessione Edilizia n. 26/99 del 20.10.1999.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto degli elaborati progettuali della C.E. n. 26/99 ed il rilievo dello stato di fatto, sono emerse svariate difformità. - L'abitazione su progetto ha una superficie utile interna pari a mq 96 circa, oltre 10,60 mq di veranda.

Quest'ultima è inoltre ricompresa all'interno della sagoma del fabbricato. Nei fatti, invece, l'abitazione ha superficie interna pari a mq 108,60 oltre 40,70 mq di veranda, la quale è stata realizzata fuori sagoma attraverso la realizzazione di una tettoia in legno di dimensioni pari a m 9,05 x 4,50 (completamente assente su progetto). L'aumento di superficie utile non è legato solo a tale modifica della veranda, ma anche a differenti dimensioni in pianta del corpo di fabbrica (m 14,00x8,80 su progetto a fronte dei m 14,20x9,05 nello stato di fatto). - Differente distribuzione e destinazione d'uso dei vani interni; - Presenza di una platea/zoccolatura in cemento armato sotto il fabbricato, di dimensioni in pianta pari a circa m 17x24 e di altezza 30 cm;

- Importanti modifiche di prospetto (numero, dimensioni e posizione finestre, tettoia al posto dell'assentito portico, ecc.); - Presenza, sul prospetto posteriore del fabbricato, di alcuni corpi accessori autonomi non presenti sul progetto (deposito in muratura di m 2,90 x 5,35, legnaia in legno di m 4,00 x 2,00 e capanno in legno di dimensioni m 4,00 x 2,00).

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità (con sanatoria strutturale) o rimessa in pristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Gli abusi indicati ricadono nella casistica prevista dall'art. 31 del D.P.R. 380/01: interventi realizzati in totale difformità dal permesso di costruire o con variazioni essenziali. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. All'art. 32 vengono inoltre definite le variazioni essenziali: 1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni: a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968; b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato; c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito; e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali. 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative. Il succitato D.P.R. 380/01, per tali casistiche, prevede comunque la possibilità di

regolarizzazione, in base al dispositivo previsto dall'art. 36 (Accertamento di conformità): In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Sulla base di quanto esposto la regolarizzazione degli abusi descritti può avvenire attraverso la spontanea rimozione dell'abuso (ovvero attraverso la demolizione dei manufatti abusivi) o, in alternativa, ricorrendo all'accertamento di conformità.

Per quanto riguarda quest'ultimo si sottolinea che il titolo in sanatoria sarebbe ottenibile esclusivamente qualora fosse verificato il rispetto della c.d. "doppia conformità", ovvero le opere illegittime devono risultare conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia all'epoca di realizzazione dell'abuso che a quella vigente al momento della presentazione della domanda. In considerazione della disciplina urbanistica vigente e del regime vincolistico di zona lo scrivente ritiene, salvo maggiori e necessari approfondimenti, che sussistano le condizioni per l'accertamento di conformità, ma che lo stesso debba essere preceduto da una propedeutica regolarizzazione strutturale, in quanto le opere sono state realizzate nel mancato rispetto della normativa antisismica (il progetto strutturale depositato all'U.T.R. è infatti conforme al progetto architettonico approvato, ma non all'effettiva conformazione del bene, la quale avrebbe richiesto una variante, e ciò nonostante l'avvenuto collaudo statico). Si specifica, inoltre, che l'accertamento di conformità potrebbe non essere applicabile ai manufatti accessori, in quanto questi sono stati realizzati nel mancato rispetto delle distanze minime tra costruzioni (3,00 m minimo, come da art. 873 del Codice Civile).

Spese per la regolarizzazione delle difformità, stimate in maniera largamente indicativa ed onnicomprensiva.: € 10.000,00

**Oneri Totali: € 10.000,00**

*Note: Le spese di regolarizzazione stimate portano in conto una serie di esigenze e di adempimenti: 1. Spese tecniche da riconoscere a professionista abilitato; 2. Oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria per la regolarizzazione urbanistica, da riconoscere al Comune; 3. Spese per eventuali ulteriori sanzioni per il mancato rispetto della normativa in zona sismica. A tali importi si potrebbero aggiungere ulteriori spese, non prevedibili in tale sede, come ad esempio prove sui materiali, indagini e verifiche strutturali, interventi di adeguamento, costi di demolizione, ecc. L'effettiva sanabilità degli abusi, il corretto iter da seguire ed i relativi costi risultano indeterminabili con certezza in tale sede, ma possono essere definiti esclusivamente a seguito di affidamento di incarico a tecnico abilitato e di indagini ed approfondimenti specifici, anche attraverso il confronto diretto con gli Enti coinvolti.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si dichiara la conformità edilizia a causa della presenza di numerosi abusi, i quali riguardano aumenti di superficie e volume, realizzazione di corpi accessori, diversa distribuzione interna, modifiche di prospetto. In relazione al titolo edilizio visionato, inoltre, risultano assenti la comunicazione di inizio e di fine lavori. Si precisa, infine, che l'immobile non è dotato della seguente importante documentazione:

- attestato di prestazione energetica;
- dichiarazione di conformità degli impianti installati;
- libretto di centrale termica;
- certificato di abitabilità/agibilità o documentazione equipollente.

Per quanto riguarda quest'ultimo si sottolinea che è possibile provvedere alla segnalazione certificata di agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01) solamente dopo avere restituito all'immobile le dovute condizioni di

legittimità edilizia ed urbanistica ed aver dotato gli impianti delle dovute certificazioni (D.M. 37/08). Risulta invece presente il collaudo statico, sebbene vi siano anche aspetti di natura strutturale da sanare.

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: B - Abitazione**

##### **Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Raffrontando gli elaborati grafici del progetto approvato (C.E. 26/99) con quanto direttamente rilevato in loco, si evincono rilevanti difformità: - Sul progetto approvato il corpo di fabbrica possiede forma in pianta rettangolare con dimensioni pari a m 5,60 x 10,60; Nei fatti, tuttavia, il fabbricato ha dimensioni pari a m 5,70 x 10,70 oltre un corpo aggiunto, in aderenza, di m 3,50 x 3,00 ed una tettoia/portico di dimensioni pari a m 2,15 x 3,00. Si rileva quindi una maggiore superficie coperta per 17 mq circa ed un maggior volume per 28 mc circa; - Differente conformazione dei vani interni; - Differente conformazione dei prospetti esterni (numero e posizione porte e finestre);

- Differente destinazione d'uso (autorizzato come caseificio e centrale latte, viene di fatto utilizzato, da ditta esterna, come ufficio e deposito).

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità (con sanatoria strutturale) o rimessa in pristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Lo scrivente premette di non essere a conoscenza se le difformità rilevate (specialmente quelle inerenti gli incrementi di superficie e volume) siano state realizzate già dall'origine (ovvero contestualmente alla realizzazione del fabbricato) oppure se siano modifiche apportate successivamente. Ritenendo più probabile la prima ipotesi (comunque più cautelativa), lo scrivente argomenta come segue. Le difformità ricadono nella casistica di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/01 come interventi realizzati con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire. Le variazioni essenziali sono descritte all'art. 32 del suddetto decreto: L'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni: a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968; b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato; c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito; e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali. 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative. L'art. 31, per tali casi prevede che il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. Nell'ipotesi di variazioni essenziali, il D.P.R. 380/01 consente un iter di regolarizzazione sulla base di quanto previsto dall'art. 36-bis: In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività



nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo.

Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Anche in questo caso occorre rilevare che, sebbene esista un collaudo statico, le opere realizzate non risultano conformi a quanto denunciato in Regione ai sensi delle vigenti norme in materia strutturale ed antisismica. Propedeuticamente all'accertamento di conformità occorre quindi provvedere alla propedeutica sanatoria strutturale.

Spese di regolarizzazione, stimate in via indicativa ed onnicomprensiva.: € 6.000,00

Oneri Totali: € **6.000,00**

Note: Anche in questo caso lo scrivente deve limitarsi a fornire un ordine di grandezza, verosimile, delle spese da affrontare per la regolarizzazione degli abusi. L'effettiva sanabilità e le relative procedure e costi non possono essere determinati con certezza in tale sede.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si dichiara la conformità edilizia a causa della presenza di numerosi abusi, i quali riguardano aumenti di superficie e volume, diversa distribuzione interna, modifiche di prospetto, cambio di destinazione d'uso. In relazione al titolo edilizio visionato, inoltre, risultano assenti la comunicazione di inizio e di fine lavori. Si precisa, infine, che l'immobile non è dotato della seguente importante documentazione:

- dichiarazione di conformità degli impianti installati;
- certificato di abitabilità/agibilità o documentazione equipollente.

Per quanto riguarda quest'ultimo si sottolinea che è possibile provvedere alla segnalazione certificata di agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01) solamente dopo avere restituito all'immobile le dovute condizioni di legittimità edilizia ed urbanistica ed aver dotato gli impianti delle dovute certificazioni (D.M. 37/08). Risulta invece presente il collaudo statico, sebbene vi siano anche aspetti di natura strutturale da sanare.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C - Ufficio**

### **Fabbricati per attività agricole [D10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra gli elaborati grafici dei titoli edilizi reperiti (C.E. 26/99 e P.d.C. 04/22) e l'effettivo stato dei luoghi, così come direttamente rilevato dallo scrivente, sono emerse numerose difformità. - Innanzitutto si rileva una incongruenza tra lo stato di progetto del primo dei due titoli (1999) e lo stato di fatto del titolo successivo (2022). Nel secondo infatti lo stato di fatto rappresenta due corpi di fabbrica tra loro ortogonali (stalle/box per ovini con corsia di alimentazione e sala mungitura), mentre il titolo precedente ne raffigura uno soltanto. Anche la conformazione strutturale sembra differente (presenza/assenza di capriate metalliche). Le due raffigurazioni (ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/01) avrebbero invece dovuto corrispondere perfettamente; - Rispetto a quanto rappresentato nei titoli abilitativi la distribuzione interna dei vani e delle partizioni interne risulta differente, così come la conformazione dei prospetti (numero, dimensione e conformazione di porte e finestre); - Si rilevano incongruenze tra le altezze interne indicate su progetto e quelle rilevate in loco; - Sul prospetto laterale sinistro del fabbricato (lato Nord) sono presenti delle tettoie in lamiera metallica per una superficie coperta pari a complessivi 100 mq circa. Tali tettoie non trovano alcuna corrispondenza nei titoli edilizi reperiti; - Con il P.d.C. del 2022 si autorizzava la realizzazione (come struttura autonoma) di una tettoia sul prospetto laterale sinistro del fabbricato (lato Est), per circa 90 mq. La superficie effettivamente realizzata risulta tuttavia pari a mq 116 circa. La tettoia, inoltre, è stata chiusa perimetralmente con pareti in pannelli coibentati, in modo da determinare nuova volumetria e quindi un vero e proprio nuovo capannone autonomo (in effetti utilizzato dall'esecutato per il ricovero mezzi agricoli, nonché come deposito ed officina); - Con riferimento al P.d.C. del 2022, inoltre, si rileva che la pratica non risulta perfezionata, essendo priva di inizio lavori e fine lavori, così come risulta incompleta la pratica strutturale, non essendo presente inizio lavori, fine lavori, relazione a strutture ultimate e collaudo.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità (con sanatoria strutturale) o rimessa in pristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità ricadono nella casistica di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/01 come interventi realizzati con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire. Le variazioni essenziali sono descritte all'art. 32 del suddetto decreto: L'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni: a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968; b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato; c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; d) mutamento delle

caratteristiche dell'intervento edilizio assentito; e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali. 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative. L'art. 31, per tali casi prevede che il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.

Nell'ipotesi di variazioni essenziali, il D.P.R. 380/01 consente un iter di regolarizzazione sulla base di quanto previsto dall'art. 36-bis: In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme

alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.

Occorre rilevare che per il fabbricato principale esiste RSU e collaudo, mentre per l'ampliamento del 2022 vi è una denuncia per deposito come tettoia di 90 mq, mentre poi risulta essere stato realizzato un vero e proprio capannone di 116 mq, chiuso perimetralmente. Posto che la pratica risulta comunque non perfezionata (assenza di fine lavori, RSU, collaudo) essa comunque non rispecchia lo stato strutturale effettivo e quindi si necessita di sanatoria strutturale e rilascio di collaudo postumo. Per quanto concerne infine le tettoie sul lato Nord, essere risultano completamente prive di denuncia lavori e quindi vanno soggette ad una sanatoria strutturale, sempre con collaudo postumo.

Spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e strutturale dell'immobile, stimate in via largamente indicativa ed omnicomprensiva.: € 12.000,00

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

*Note: Le spese di regolarizzazione stimate portano in conto una serie di esigenze e di adempimenti: 1. Spese tecniche da riconoscere a professionista abilitato; 2. Oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria per la regolarizzazione urbanistica, da riconoscere al Comune; 3. Spese per eventuali ulteriori sanzioni per il mancato rispetto della normativa in zona sismica. A tali importi si potrebbero aggiungere ulteriori spese, non prevedibili in tale sede, come ad esempio prove sui materiali, indagini e verifiche strutturali, interventi di adeguamento, costi di demolizione, ecc. L'effettiva sanabilità degli abusi, il corretto iter da seguire ed i relativi costi risultano indeterminabili con certezza in tale sede, ma possono essere definiti esclusivamente a seguito di affidamento di incarico a tecnico abilitato e di indagini ed approfondimenti specifici, anche attraverso il confronto diretto con gli Enti coinvolti.*

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si dichiara la conformità edilizia a causa della presenza di numerosi abusi, i quali riguardano aumenti di superficie e volume, diversa distribuzione interna, modifiche di prospetto. In relazione ai titoli edilizi visionati, inoltre, risultano assenti la comunicazione di inizio e di fine lavori. Si precisa, infine, che l'immobile non è dotato della seguente importante documentazione:

- dichiarazione di conformità degli impianti installati;
- progetto impianti ex D.M. 37/08;
- certificato di abitabilità/agibilità o documentazione equipollente.

Per quanto riguarda quest'ultimo si sottolinea che è possibile provvedere alla segnalazione certificata di agibilità (art. 24 D.P.R. 380/01) solamente dopo avere restituito all'immobile le dovute condizioni di legittimità edilizia ed urbanistica ed aver dotato gli impianti delle dovute certificazioni (D.M. 37/08). Per quanto riguarda il collaudo delle strutture esso risulta invece presente per il solo fabbricato principale, mentre l'ampliamento del 2022 e le tettoie sul prospetto Nord ne sono privi.

Note generali sulla conformità: *Per quanto concerne il rispetto della normativa antisismica, da apposito accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso quanto segue:*

- *Denuncia lavori per deposito originaria del 03.12.1999 (n. 2297 ai sensi della L.R. 38/97 e n. 199 ai sensi della L. 1086/71);*
- *Comunicazione di assentito deposito del 17.12.1999;*
- *Documentazione tecnica completa (nomine, relazione geologica, elaborati architettonici, elaborati strutturali, dichiarazioni tecniche, relazioni specialistiche);*
- *Denuncia lavori per integrazione del 24.01.2000 con comunicazione di assentito deposito del*

04.02.2000;

- Relazione a Strutture Ultimate;

- Collaudo.

- Pratica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Capannone**Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	<p>La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le</p>



	condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.
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 (abitazioni) - 0,07 mc/mq (altre costruzioni).
Rapporto di copertura:	Non specificato.
Altezza massima ammessa:	7,50 m (abitazioni) - 8,00 m (altri fabbricati).
Volume massimo ammesso:	Come da indici di fabbricabilità.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedi nota.
Altro:	Per la determinazione della residua capacità edificatoria si consideri che la superficie fondiaria è di circa 186.000 mq e gli indici di fabbricabilità sono quelli già riportati. Occorre quindi detrarre le cubature già realizzate. Bisogna inoltre valutare la presenza dei vincoli descritti nell'apposita sezione della presente. Si consiglia, infine, di effettuare maggiori approfondimenti presso gli Enti coinvolti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** *Si attesta la conformità urbanistica dei suoli in oggetto, presentandosi gli stessi in condizioni compatibili e conformi alle prescrizioni urbanistiche di zona. Si rileva tuttavia la presenza, sulla sola particella 150, di alcuni manufatti privi di adeguati titoli*

abilitativi, come meglio descritti nella sezione "edilizia". Inoltre la stessa particella 150 risulta essere stata "sbancata" nella parte centrale al fine di realizzare una superficie perfettamente piana, la quale è stata successivamente pavimentata con conglomerato bituminoso.

**Note generali sulla conformità:** Si ritiene rilevare quanto segue. In sede di presentazione di richiesta di concessione edilizia per l'edificazione del fondo (realizzazione di centro aziendale, C.E. n. 26/99) il progetto prevedeva anche la realizzazione di una strada di accesso al compendio, la quale si dirama dalla S.S. 7 Grottole-Miglione. Per eseguire tale accesso carraio dalla strada statale il richiedente (OMISSIS) ottenne apposita autorizzazione dall'Ente Nazionale per le Strade - Compartimento per la viabilità della Basilicata, in data 20.03.2000. In tale provvedimento (prot. n. 4655) l'Ente rilasciava autorizzazione alla realizzazione dell'accesso e la permanenza dell'opera per 29 anni, previo pagamento di un canone annuo di Lire 30.000, da adeguare annualmente secondo gli indici ISTAT. Considerata la data dell'autorizzazione si evidenzia che la stessa ha una vita residua di circa 4 anni. Nessuna informazione è in possesso dello scrivente per quanto riguarda il corretto e regolare pagamento dei canoni e della presenza di eventuali arretrati o posizioni debitorie.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m

	(escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.
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 (abitazioni) - 0,07 mc/mq (altre costruzioni).
Rapporto di copertura:	Non specificato.
Altezza massima ammessa:	7,50 m (abitazioni) - 8,00 m (altri fabbricati).
Volume massimo ammesso:	Come da indici.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** *L'immobile si presenta con caratteristiche e conformazione tali da essere compatibile con le prescrizioni urbanistiche di zona (destinazione d'uso, distanze, dimensioni), a meno di svariate difformità di natura edilizia, per il cui dettaglio si rimanda alla relativa sezione.*

**Dati precedenti relativi ai corpi: B – Abitazione****Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	<p>La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se costituiti da più particelle catastali) per il lotto</p>

	utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.
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 (abitazioni) - 0,07 mc/mq (altre costruzioni).
Rapporto di copertura:	Non specificato.
Altezza massima ammessa:	7,50 m (abitazioni) - 8,00 m (altri fabbricati).
Volume massimo ammesso:	Come da indici.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** *L'immobile si presenta con caratteristiche e conformazione tali da essere compatibile con le prescrizioni urbanistiche di zona (destinazione d'uso, distanze, dimensioni), a meno di svariate difformità di natura edilizia, per il cui dettaglio si rimanda alla relativa sezione.*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C - Ufficio

**Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte

	<p>dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO



urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq (abitazioni) - 0,07 mc/mq (altre costruzioni).
Rapporto di copertura:	Non specificato
Altezza massima ammessa:	7,50 m (abitazioni) - 8,00 m (altri fabbricati).
Volume massimo ammesso:	Come da indici
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** *L'immobile si presenta con caratteristiche e conformazione tali da essere compatibile con le prescrizioni urbanistiche di zona (destinazione d'uso, distanze, dimensioni), a meno di svariate difformità di natura edilizia, per il cui dettaglio si rimanda alla relativa sezione.*

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D - Capannone

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

**Identificativo corpo: A - Suoli agricoli**  
**agricolo sito in Grottole (MT),**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

*Note: Alla data del sopralluogo i suoli risultavano nella disponibilità di OMISSIS, così come anche da egli stesso dichiarato. Lo scrivente ha provveduto a fare richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, dell'esistenza di contratti registrati aventi ad oggetto gli immobili interessati. Da tale indagine sono emersi i seguenti contratti registrati: - Denuncia verbale di fondi rustici in affitto del 19.05.2003 (n. 1301) con il quale OMISSIS prendeva in fitto da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS un compendio agricolo di ha 31.23.13, ricomprendente anche tutte le particelle in oggetto. Il contratto aveva validità dal 11.11.2002 al 10.11.2015 per un canone annuo di € 700,00. Non risultano rinnovi;*

**Identificativo corpo: B - Abitazione**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grottole (MT),**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

*Note: Alla data del sopralluogo il bene risultava occupato e nella piena disponibilità di OMISSIS.*

**Identificativo corpo: C - Ufficio**  
**Uffici e studi privati [A10] sito in Grottole (MT),**  
**Occupato da OMISSIS s.r.l. con sede in OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 27/02/2015 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.**  
 Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. *Note: Il canone di locazione si ritiene congruo, considerate le caratteristiche, destinazione d'uso ed ubicazione del*

bene.

Registrato a Matera il 12/03/2015 ai nn.540

Tipologia contratto: 6 anni tacitamente rinnovabili, scadenza 01/03/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/09/2026

*Note: L'immobile è stato locato alla ditta citata ad uso deposito/ufficio. Al contratto di locazione sono stati inserite, tra le altre, anche le seguenti condizioni: - Concessione d'uso, come pertinenza dell'immobile, di area di circa 100 mq con pavimentazione cementizia e copertura provvisoria, debitamente recintata, che il Locatore si impegna a realizzare; - Concessione d'uso, come pertinenza dell'immobile, di area chiusa e coperta di circa 150 mq.*

#### **Identificativo corpo: D - Capannone**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Grottole (MT),**

**Occupato** da OMISSIS s.r.l. con sede in OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 08/02/2021 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il canone si ritiene congruo, in considerazione delle caratteristiche e soprattutto dell'ubicazione del bene..

Registrato a Bolzano il 21/04/2021 ai nn.2985

Tipologia contratto: 6 anni con tacito rinnovo, scadenza 28/02/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 28/08/2026

*Note: L'immobile è stato locato alla ditta citata ad uso deposito/ufficio. Al contratto di locazione sono stati inserite, tra le altre, anche le seguenti condizioni: - Obbligo del Locatore di realizzare la pavimentazione industriale interna; - Obbligo per il Locatore di realizzare la pavimentazione esterna; - Obbligo per il Locatore di realizzare internamente al capannone un'area ufficio con servizi igienici.*

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

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Servitù di elettrodotto a favore di Enel spa;A rogito di Notaio OMISSIS rano in data 16/12/1982 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/01/1983 ai nn. 404/350; Servitù di elettrodotto che interessa, tra le altre, anche le particelle 4 (oggi 150) e 6 del foglio 30..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- Descrizione onere: Servitù di elettrodotto a favore di Enel s.p.a.;A rogito di Notaio OMISSIS in data 19/05/2000 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/06/2000 ai nn. 4794/3522;Servitù di elettrodotto che interessa 3.355 mq delle particelle 4 (oggi

150), 6 e 10 del foglio 30..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- Descrizione onere: Servitù di elettrodotto a favore di Enel s.p.a.; A rogito di Notaio OMISSIS in data 19/05/2000 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Matera in data 14/06/2000 ai nn. 4795/3523; Servitù di elettrodotto che interessa, per 3.740 mq, le particelle 5, 75, 76 del foglio 30 e 174 del foglio 20..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di Carical spa contro , OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto); Importo ipoteca: L. 8000000; Importo capitale: L. 6000000; Iscritto/trascritto a Matera in data 01/09/1989 ai nn. 10775/646; Note: Rinnovazione di ipoteca iscritta il 14.10.1969 al n. 23149/2025 su alcuni terreni, tra i quali quelli di interesse: foglio 20, p.lla 174, foglio 30 p.lle 4 (oggi 150), 5, 6, 75, 76

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- Ipoteca volontaria cancellata il 10/04/2018 a favore di Nuova Banca Mediterranea spa contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto); Derivante da: Concessione di finanziamento ; Importo ipoteca: L. 289000000; Importo capitale: L. 150000000; A rogito di Notaio OMISSIS in data 03/08/2000 ai nn. 12762; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2000 ai nn. 1284/6342; Note: Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 24 del 02/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale non eseguibile. 2. Comunicazione n. 288 del 09/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Nuova Banca Mediterranea spa contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto); Derivante da: Concessione di finanziamento ; Importo ipoteca: L. 395000000; Importo capitale: L. 150000000; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/11/2000 ai nn. 1744/8755; Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 906 del 03/11/2020

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- Ipoteca legale cancellata il 26/10/2022 contro; A rogito di Ritrimat in data 30/01/2006 ai nn. 572/2005; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2006 ai nn. 1096/207; Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1061 del 26/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione attiva contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/11/2020 ai nn. 8421/906; Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1744 del 2000

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- Ipoteca volontaria cancellata il 10/04/2018 contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 03/08/2000 ai nn. 12762; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2000 ai nn. 6342/1284; Note: Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 24 del 02/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007.

Cancellazione totale non eseguibile. 2. Comunicazione n. 288 del 09/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) N.B. - La presente si riferisce alla particella preesistente 4, la cui soppressione per frazionamento del 21.01.2004 ha generato, tra le altre, anche la particella in questione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Abitazione e C - Ufficio e D - Capannone

- Ipoteca volontaria annotata contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/11/2000 ai nn. 8755/1744; Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 906 del 03/11/2020 N.B. - La presente si riferisce alla particella preesistente 4, la cui soppressione per frazionamento del 21.01.2004 ha generato, tra le altre, anche la particella in questione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Abitazione e C - Ufficio e D - Capannone

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/11/2020 ai nn. 8421/906

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Abitazione e C - Ufficio e D - Capannone

*Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori Banca Popolare del Materano contro OMISSIS, OMISSIS (decaduta); Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 11/02/2003 ai nn. 40/2 iscritto/trascritto a Matera in data 27/02/2003 ai nn. 1297/1648;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- A favore della massa dei creditori Banca di Roma spa - Gruppo Capitalia contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS - OMISSIS (decaduta); Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 14/05/2003 ai nn. 3250/4234;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- A favore della massa dei creditori Banca Popolare del Materano contro OMISSIS, OMISSIS (decaduta); A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 11/02/2003 ai nn. 40/2 iscritto/trascritto a Matera in data 27/02/2003 ai nn. 1648/1297;N.B. - La presente si riferisce alla particella preesistente 4, la cui soppressione per frazionamento del 21.01.2004 ha generato, tra le altre, anche la particella in questione..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Abitazione e C - Ufficio e D - Capannone

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (decaduta) OMISSIS (decaduto); A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 14/05/2003 ai nn. 4234/3250;N.B. - La presente si riferisce alla particella preesistente 4, la cui soppressione per frazionamento del 21.01.2004 ha generato, tra le altre, anche la particella in questione..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Abitazione e C - Ufficio e D - Capannone

*Altre trascrizioni:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS;  
Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 05/05/2003 ai nn. 4317/3387; Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3250 del 2003. N.B. - La trascrizione della rinnovazione del pignoramento non è presente nella ispezione ipotecaria della p.lla 150, ma lo è nella ispezione della p.lla 4 (dalla cui soppressione si è generata la 150 in questione). Si fa presente, tuttavia, che la particella 4 risulta soppressa dal 21.01.2004, quindi la trascrizione sarebbe dovuta essere riportata sulla p.lla 150 e non sulla 4..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Suoli agricoli

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto); A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 05/05/2003 ai nn. 4317/3387; N.B. - la nota di trascrizione della rinnovazione del pignoramento fu erroneamente trascritta con riferimento alla ex p.lla 4, non più esistente dal 2004 in quanto soppressa per frazionamento e generazione di altre particelle, tra cui quella in oggetto. Sulla ispezione ipotecaria del bene in oggetto, pertanto, tale trascrizione non risulta..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Abitazione e C - Ufficio e D - Capannone

*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 - Suoli agricoli sito in Grottole (MT),**

In data 05.09.2024 lo scrivente ha fatto richiesta alla Direzione Generale per Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata di appurare la natura delle particelle interessate. L'Ente, con nota prot. 228138 del 18.10.2024, accertava e certificava che i suoli fossero tutti esterni al Demanio civico comunale.

#### **Identificativo corpo: B - Abitazione Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grottole (MT),**

In data 05.09.2024 lo scrivente ha fatto richiesta alla Direzione Generale per Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata di appurare la natura delle particelle interessate. L'Ente, con nota prot. 228138 del 18.10.2024, accertava e certificava che i suoli fossero tutti esterni al Demanio civico comunale.

#### **Identificativo corpo: C - Ufficio Uffici e studi privati [A10] sito in Grottole (MT),**

In data 05.09.2024 lo scrivente ha fatto richiesta alla Direzione Generale per Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata di appurare la natura delle particelle interessate. L'Ente, con nota prot. 228138 del 18.10.2024, accertava e certificava che i suoli fossero tutti esterni al Demanio civico comunale.

#### **Identificativo corpo: D - Capannone Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Grottole (MT),**

In data 05.09.2024 lo scrivente ha fatto richiesta alla Direzione Generale per Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata di appurare la natura delle particelle interessate. L'Ente, con nota prot. 228138 del 18.10.2024, accertava e certificava che i suoli fossero tutti esterni al Demanio civico comunale.

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

##### **Identificativo corpo: A - Suoli agricoli sito in Grottole (MT),**

Da indagini svolte sul geoportale della Basilicata (RSDI) sono emerse i seguenti vincoli: **F. 20 - P.IIa 174:** Vincolo paesaggistico come area tutelata per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (foreste e boschi – lettera g); (suolo Interessato parzialmente). - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); - Rischio idrogeologico medio R2 ed elevato R3, come da N.T.A. del Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico (P.A.I.) della Autorità di Bacino; (suolo Interessato parzialmente). Si precisa che la presenza di rischio idrogeologico elevato (R3) esclude ogni eventuale capacità edificatoria del suolo (salvo strutture amovibili e serre temporanee ed amovibili e preve opportune indagini ed autorizzazioni), in quanto sono consentiti solo interventi volti alla conservazione di manufatti preesistenti al vincolo.

##### **Identificativo corpo: B - Abitazione Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grottole (MT), No**

##### **Identificativo corpo: C - Ufficio Uffici e studi privati [A10] sito in Grottole (MT), No**

##### **Identificativo corpo: D - Capannone Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Grottole (MT), No**

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

##### **Identificativo corpo: A - Suoli agricoli sito in Grottole (MT),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No. No  
**Avvertenze ulteriori:** No

**Identificativo corpo: B - Abitazione  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Grottole (MT),  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No. No  
**Avvertenze ulteriori:** No

**Identificativo corpo: C - Ufficio  
Uffici e studi privati [A10] sito in Grottole (MT),**



**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No. No  
**Avvertenze ulteriori:** No

**Identificativo corpo:** D - Capannone  
**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Grottole (MT),**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No.  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No. No  
**Avvertenze ulteriori:** No

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

**Identificativo corpo:** A - Suoli agricoli - agricolo

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel caso di suoli agricoli la consistenza è determinata dalla superficie catastale, espressa in ettari e desunta dagli atti catastali, i quali sono stati verificati attraverso rilievo in loco e attraverso i dati del portale RSDI. La superficie cartografica risulta pari a 187.372 mq mentre la superficie censuaria risulta pari a mq 186.443. Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti. Si riporta altresì che la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aereo-fotogrammetriche permette di individuare con buona chiarezza i confini dei terreni costituenti il lotto di vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
F.20 - P.IIa 174	sup reale netta	43.016,00	1,00	43.016,00
F. 30 - P.IIa 5	sup reale netta	29.101,00	1,00	29.101,00
F.30 - P.IIa 6	sup reale netta	58.321,00	1,00	58.321,00
F.30 - P.IIa 75	sup reale netta	20.940,00	1,00	20.940,00
F.30 - P.IIa 76	sup reale netta	5.265,00	1,00	5.265,00
F.30 - P.IIa 150	sup reale netta	29.800,00	1,00	29.800,00
		<b>186.443,00</b>		<b>186.443,00</b>

**Identificativo corpo:** B - Abitazione - Abitazione di tipo civile [A2]

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della c.d. superficie commerciale, valore convenzionale che ricomprende le superfici principali e secondarie dell'immobile, previa parametrizzazione con adeguati coefficienti di ragguaglio. Il criterio scelto, in questa sede, è quello previsto dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In base a tale norma si considerano, per immobili di gruppo R (destinazione abitativa): - il 100% della superficie principale e di quella dei vani accessori diretti; - il 50% della superficie dei vani accessori indiretti se comunicanti con i vani principali; - il 25% della superficie dei vani accessori indiretti se non comunicanti con i vani principali; - il 30% della superficie di balconi e terrazzi comunicanti, sino a 25 mq, ed il 10% per la quota eccedente i primi 25 mq; - il 15% della superficie di balconi e terrazzi non comunicanti, sino a 25 mq, ed il 5% per la quota eccedente i primi 25 mq; - il 100% della superficie di ingombro dei muri interni; - il 100% della superficie di ingombro dei muri esterni, fino a spessore massimo di 50 cm; - il 50% della superficie di ingombro dei muri esterni in comunione, fino a spessore massimo di 25 cm; - la superficie

di locali di altezza inferiore a m 1,50 non entra nel computo; - la superficie di elementi di collegamento verticale è computata in misura pari alla proiezione orizzontale, una sola volta; - la superficie delle aree esterne scoperte di pertinenza esclusiva si computa nella misura del 10% sino alla superficie principale e del 2% per l'eccedenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale (calpestabile + muri interni)	sup lorda di pavimento	108,60	1,00	108,60
Superficie murature di tompagno	sup lorda di pavimento	19,90	1,00	19,90
Superficie pertinenze esterne dirette (tettoia)	sup lorda di pavimento	40,72	0,30	12,22
Superficie accessori indiretti non comunicanti (depositi e legnaia)	sup lorda di pavimento	31,50	0,25	7,88
		<b>200,72</b>		<b>148,59</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2024

Zona: Grottole

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 220

Valore di mercato max(€/mq): 310

### Identificativo corpo: C - Ufficio - Uffici e studi privati [A10]

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della c.d. superficie commerciale, valore convenzionale che ricomprende le superfici principali e secondarie dell'immobile, previa parametrizzazione con adeguati coefficienti di ragguaglio. Il criterio scelto, in questa sede, è quello previsto dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In base a tale norma si considerano, per il gruppo T (destinazione terziaria): - il 100% della superficie di ingombro dei muri interni; - il 100% della superficie di ingombro dei muri esterni, fino a spessore massimo di 50 cm; - il 50% della superficie di ingombro dei muri esterni in comunione, fino a spessore massimo di 25 cm; - la superficie di locali di altezza inferiore a m 1,50 non entra nel computo; - la superficie di elementi di collegamento verticale è computata in misura pari alla proiezione orizzontale, una sola volta.; - il 100% della superficie dei vani aventi funzione principale e di quella dei vani accessori diretti; - il 50% della superficie dei vani accessori indiretti se comunicanti con i vani principali; - il 25% della

superficie dei vani accessori indiretti se non comunicanti con i vani principali; - il 10% della superficie di balconi, terrazzi e simili; - il 10% della superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale ufficio (al lordo delle murature interne)	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
Superficie di ingombro murature esterne	sup lorda di pavimento	11,24	1,00	11,24
Superficie accessori indiretti non comunicanti (ripostiglio)	sup lorda di pavimento	10,50	0,50	5,25
Superficie pertinenze esterne coperte (portico)	sup lorda di pavimento	6,40	0,25	1,60
		<b>77,14</b>		<b>67,09</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

#### Identificativo corpo: D - Capannone - Fabbricati per attività agricole [D10]

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della c.d. superficie commerciale, valore convenzionale che ricomprende le superfici principali e secondarie dell'immobile, previa parametrizzazione con adeguati coefficienti di ragguaglio. Il criterio scelto, in questa sede, è quello previsto dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In base a tale norma si considerano, per il gruppo T (destinazione terziaria): - il 100% della superficie di ingombro dei muri interni; - il 100% della superficie di ingombro dei muri esterni, fino a spessore massimo di 50 cm; - il 50% della superficie di ingombro dei muri esterni in comunione, fino a spessore massimo di 25 cm; - la superficie di locali di altezza inferiore a m 1,50 non entra nel computo; - la superficie di elementi di collegamento verticale è computata in misura pari alla proiezione orizzontale, una sola volta.; - il 100% della superficie dei vani aventi funzione principale e di quella dei vani accessori diretti; - il 50% della superficie dei vani accessori indiretti se comunicanti con i vani principali; - il 25% della superficie dei vani accessori indiretti se non comunicanti con i vani principali; - il 10% della superficie di balconi, terrazzi e simili; - il 10% della superficie dell'area scoperta di pertinenza esclusiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale corpo principale	sup lorda di pavimento	329,00	1,00	329,00
Superficie principale corpo trasversale	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00
Superficie principale corpo in ampliamento	sup lorda di pavimento	116,50	1,00	116,50
Superficie di ingombro pareti esterne	sup lorda di pavimento	24,35	1,00	24,35
Superficie aree esterne coperte (tettoie)	sup lorda di pavimento	104,00	0,10	10,40

		631,85		538,25
--	--	--------	--	--------

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

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, basato sulla comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si rimanda alla relativa sezione della presente per il dettaglio del procedimento estimativo perseguito.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Grottole (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);

Agenzie Immobiliari operanti nella zona in esame.;

Altre fonti di informazione: Siti internet di settore:

Stimatrix.it.

Immobiliare.it

Subito.it

Valori = OVA (EXEO).

**8.3 Valutazione corpi:****A - Suoli agricoli. agricolo**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
F.20 - P.IIa 174	43.016,00	€ 0,49	€ 20.948,79
F. 30 - P.IIa 5	29.101,00	€ 0,76	€ 22.116,76
F.30 - P.IIa 6	58.321,00	€ 0,68	€ 39.891,56
F.30 - P.IIa 75	20.940,00	€ 0,76	€ 15.914,40
F.30 - P.IIa 76	5.265,00	€ 0,72	€ 3.790,80
F.30 - P.IIa 150	29.800,00	€ 1,23	€ 36.654,00
Valore corpo			€ 139.250,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 139.250,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**B - Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale (calpestabile + muri interni)	108,60	€ 377,20	€ 40.963,92
Superficie murature di tompagno	19,90	€ 377,20	€ 7.506,28
Superficie pertinenze esterne dirette (tettoia)	12,22	€ 377,20	€ 4.609,38
Superficie accessori indiretti non comunicanti (depositi e legnaia)	7,88	€ 377,20	€ 2.972,34
Valore corpo			€ 56.048,15
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.048,15
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**C - Ufficio. Uffici e studi privati [A10]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale ufficio (al lordo delle murature interne)	49,00	€ 522,63	€ 25.608,87
Superficie di ingombro murature esterne	11,24	€ 522,63	€ 5.874,36
Superficie accessori indiretti non comunicanti (ripostiglio)	5,25	€ 522,63	€ 2.743,81
Superficie pertinenze esterne coperte (porti- co)	1,60	€ 522,63	€ 836,21
Valore corpo			€ 35.063,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.063,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**D - Capannone. Fabbricati per attività agricole [D10]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie principale corpo principale	329,00	€ 140,74	€ 46.303,46
Superficie principale corpo trasversale	58,00	€ 140,74	€ 8.162,92
Superficie principale corpo in ampliamento	116,50	€ 140,74	€ 16.396,21
Superficie di ingombro	24,35	€ 140,74	€ 3.427,02

pareti esterne			
Superficie aree esterne coperte (tettoie)	10,40	€ 140,74	€ 1.463,70
Valore corpo			€ 75.751,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.751,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Suoli agricoli	agricolo	186.443,00	€ 139.250,20	€ 0,00
B - Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	148,59	€ 56.048,15	€ 0,00
C - Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	67,09	€ 35.063,00	€ 0,00
D - Capannone	Fabbricati per attività agricole [D10]	538,25	€ 75.751,25	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 43.400,00

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: € 262.712,60

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

### 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 - Suoli agricoli.**  
**agricolo sito in frazione: C.da Le Valli**

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: OMISSIS Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno



**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: OMISSIS Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS Grottole - Residenza attuale: OMISSIS Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificativo corpo: B - Abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: C.da Le Valli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

**Identificativo corpo: C - Ufficio.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: C.da Le Valli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

**Identificativo corpo: D - Capannone.**

**Fabbricati per attività agricole [D10] sito in frazione: C.da Le Valli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Altro: Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 3/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

OMISSIS - Quota: 5/18 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

**Lotto: 009 - Suolo boschivo**

**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**

Nel fascicolo telematico è presente la relazione notarile del 07.07.2003 redatta dal Notaio Francesco OMISSIS di Ruvo di Puglia (nell'ambito del procedimento esecutivo riunito n. 28/2003). Lo scrivente ha provveduto ad effettuare, ad integrazione di tali certificazioni, apposite ispezioni ipotecarie all'attualità.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Nella relazione notarile si certifica che non risultano presenti, presso la Conservatoria e per il periodo 01.01.1974-14.06.2003, trascrizioni a favore degli esecutati. La denuncia di successione del 12.09.2001 di OMISSIS, a cui i suoli appartenevano ante ventennio in comproprietà con OMISSIS, fu infatti trascritta solamente in data 21.03.2006 (nn. 3040/2263). In virtù di tale successione i beni divenivano di proprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Per successione di quest'ultima del 20.09.2017 (trascritta il 06.11.2017 ai nn. 9156/7304) i beni passavano quindi nella proprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Con verbale di conciliazione per divisione Rep 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P., i suoli passavano nella esclusiva proprietà di OMISSIS.

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

**Identificativo corpo: A - Suolo boschivo.**

**agricolo sito in frazione: C.da Le Valli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 16 e 37 del foglio 29. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 16 è stata soppressa il 19.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 112 e 113. La prima è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate (37 e 113) sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

Note: Le informazioni si riferiscono alle particelle 37 e 113 del foglio 29. Per quanto riguarda la p.lla 112 (generata, insieme alla 113, dalla soppressione della preesistente p.lla 16 pignorata) questa risulta di proprietà della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS, a seguito di decreto di esproprio per pubblica utilità redatto dal Comune di Grottole in data 21.04.2011 (Rep. n. 1900) e trascritto a Matera il 11.05.2011 ai nn. 4033 R.G. e 2991 R.P.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 29, particella 37, qualità AA (pascolo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 11453 mq, reddito dominicale: € 6,61 €, reddito agrario: € 4,18 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - Da Nord a Est confina con la p.lla 113, suolo boschivo di stessa proprietà e pignorato; - A Est confina con la p.lla 108, di terzi; - Da Est a Ovest confine con le p.lle 17 e 18, suoli seminativi di terzi; - A Nord-Ovest confina con la p.lla 62, bosco di proprietà di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: *La particella è divisa in porzioni: - AA, pascolo di 6.733 mq di classe 3; - AB, pascolo arborato di 4.720 mq di classe 3.*

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS - S.R.L. (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 29, particella 112, qualità Pascolo arborato, classe 3, superficie catastale 338, reddito dominicale: € 0,17 €, reddito agrario: € 0,17 €

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/04/2011 Pubblico ufficiale COMUNE DI GROTTOLE Sede GROTTOLE (MT) Repertorio n. 1900 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione n. 2809 registrato in data 29/04/2011 - DECRETO DI ESPROPRIO Voltura n. 3015.1/2011 - Pratica n. MT0090214 in atti dal 03/05/2011.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: La particella costituisce una porzione di una stradina sterrata realizzata, a seguito di esproprio, per accedere ad impianti eolici. Ha i seguenti confini: - da Ovest ad Est, passando da Nord, confina con le p.lle 214, 215 e 57 del F.29, di terzi; - da Est a Ovest, passando da Sud, confine con la p.lla 113, oggetto di pignoramento. - a Ovest, per un brevissimo tratto, confina anche con la p.lla 13, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: La p.lla 112 (generata, insieme alla 113, dalla soppressione della preesistente p.lla 16 pignorata) risulta di proprietà della società FRI.EL Grottole s.r.l. di Bolzano, a seguito di decreto di esproprio per pubblica utilità redatto dal Comune di Grottole in data 21.04.2011 (Rep. n. 1900) e trascritto a Matera il 11.05.2011 ai nn. 4033 R.G. e 2991 R.P.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 29, particella 113, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 4 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 77016 mq, reddito dominicale: € 56,87 €, reddito agrario: € 48,32 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord confina con la p.lla 112, pignorata ma espropriata; - Da Nord-Est a Sud-Est confina con strada statale Appia (p.lla 40); - A Sud con p.lla 108 (di terzi) e con p.lla 37 (di stessa proprietà e pignorata); - Da Sud-Ovest ad Ovest con p.lle 62 e 36, di terzi; - A Nord-Ovest con p.lle 14 e 13, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

*Note: La particella è divisa in porzioni: - AA, seminativo di 6.619 mq di classe 4; - AB, pascolo arborato di 70.397 mq di classe 3.*

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 16 e 37 del foglio 29. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 16 è stata soppressa il 19.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 112 e 113. La prima è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate (37 e 113) sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento alla p.lla 113 si rileva che questa risulta nei fatti un bosco d'alto fusto, presentando una fitta copertura vegetale costituita da piante di fusto medio-alto, per una notevole superficie. In effetti la particella preesistente, p.lla 16, ha posseduto qualità "bosco alto" sino al 12.12.2007, data in cui la qualità fu variata in pascolo arborato, qualità che mantiene tuttora, insieme ad una porzione seminativa. Lo scrivente ritiene opportuno riassegnare al suolo la sua effettiva qualità di bosco e portare a pascolo la porzione identificata come seminativo.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCTE per variazione colturale

Descrizione delle opere da sanare: Variazione colturale da pascolo arborato a bosco e da seminativo a pascolo.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si rilevano incongruenze nella qualità assegnata ai suoli.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 16 e 37 del foglio 29. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 16 è stata soppressa il 19.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 112 e 113. La prima è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate (37 e 113) sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

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

### **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in esame è situato nel Comune di Grottole, in C.da Le Valli (o Serravalle), zona agricola/boschiva posta a circa 3,5 Km, in linea d'aria, dal centro del paese. La zona è raggiungibile in auto, dal centro del paese, percorrendo la S.S. 7 in direzione Grassano per meno di 5 km, o anche attraverso percorsi alternativi, ma meno agevoli. Il lotto è costituito da un suolo boschivo composto da due particelle catastali: Foglio 29, p.lle 113 e 37, per una superficie complessiva pari a mq 88.469 (quasi 9 ettari).

**Caratteristiche zona:** Zona rurale, esterna al centro abitato normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico Assente con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e boschive

**Importanti centri limitrofi:** Matera (34 km); Gravina (42 km); Altamura (50 km); Potenza (65 km); Bari (100 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco Coste.

**Attrazioni storiche:** Centro storico; Chiesa diruta; Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Suolo boschivo**

Il lotto in oggetto è un suolo di natura principalmente boschiva, per una estensione complessiva di 88.469 (quasi 9 ettari), costituito da due particelle catastali:

- **Foglio 29 P.III 113**, di 77.016 mq. Suolo identificato catastalmente come pascolo arborato ed in parte seminativo. Nei fatti risulta un bosco alto con una piccola porzione (circa 4000 mq) di pascolo. La forma è normale, molto allungata (indicativamente di larghezza pari a m 130 circa e lunghezza pari a m 610 circa). La giacitura è piana lungo la direzione di maggior sviluppo, mentre trasversalmente raggiunge pendenze superiori al 10-12%, essendo il bosco posto sulle pendici di una modesta collina, con esposizione verso Nord-Est. L'ubicazione e l'accessibilità sono buone, considerato che il suolo costeggia la S.S. 7.

Dalla carta geo-litologica si evince che il suolo è appartenente alla collina argillosa e costituito da conglomerati con arenarie e silt argillosi debolmente cementati.

- **Foglio 29 P.III 37**, di 11.453 mq. Suolo costituito dalla stessa vegetazione del precedente, ma molto più rada, in modo che può essere identificato come un pascolo arborato. La forma è irregolare ma non frammentata, la giacitura moderatamente acclive.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88.469,00**

il terreno risulta di forma I due suoli hanno forma relativamente normale. ed orografia Leggermente acclive, essendo il fianco di una modesta collina.

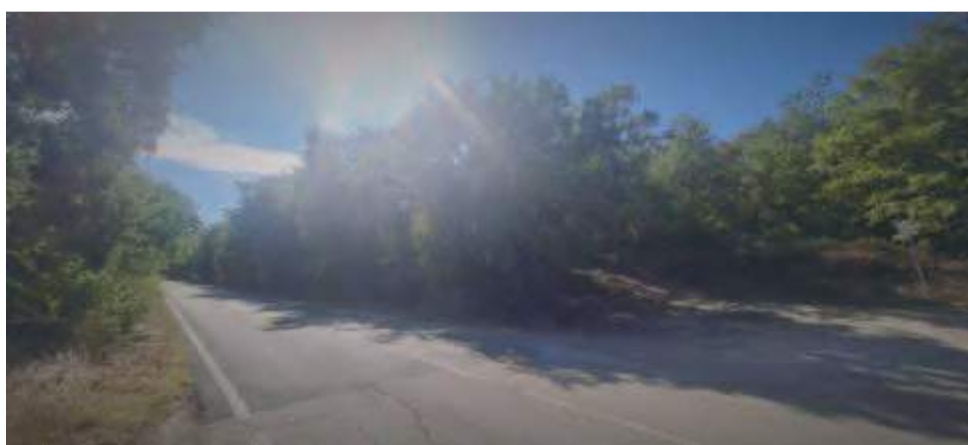
Tessitura prevalente Argillosa

Sistemazioni agrarie No

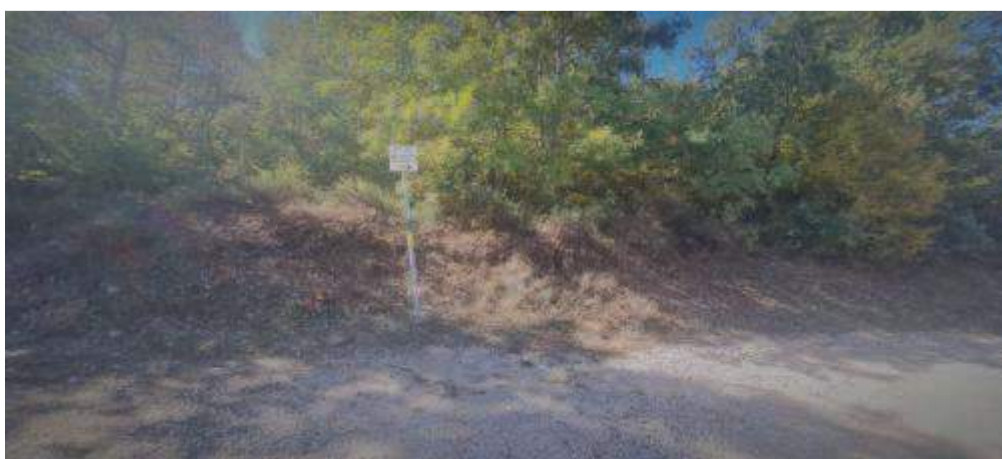
Sistemi irrigui presenti No

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I fondi sono stati ad oggi condotti secondo le buone pratiche agricole/forestali. Nulla si riporta in merito allo stato fitosanitario delle essenze arboree e/o eventuali patologie in atto alla data del sopralluogo.







**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Immobili non soggetti a tali obblighi.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobili non soggetti a tali obblighi.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

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

**Identificativo corpo:** A - Suolo boschivo.

**agricolo sito in frazione:** C.da Le Valli

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc Grottole -

Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale:

Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 16 e 37 del foglio 29. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 16 è stata soppressa il 19.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 112 e 113. La prima è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate (37 e 113) sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

*Note: Le informazioni si riferiscono alle particelle 37 e 113 del foglio 29. Per quanto riguarda la p.lla 112 (generata, insieme alla 113, dalla soppressione della preesistente p.lla 16 pignorata) questa risulta di proprietà della società OMISSIS di OMISSIS, a seguito di decreto di esproprio per pubblica utilità redatto dal Comune di Grottole in data 21.04.2011 (Rep. n. 1900) e trascritto a Matera il 11.05.2011 ai nn. 4033 R.G. e 2991 R.P.*

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 29, particella 37, qualità AA (pascolo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 11453 mq, reddito dominicale: € 6,61 €, reddito agrario: € 4,18 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - Da Nord a Est confina con la p.lla 113, suolo boschivo di stessa proprietà e pignorato; - A Est confina con la p.lla 108, di terzi; - Da Est a Ovest confine con le p.lle 17 e 18, suoli seminativi di terzi; - A Nord-Ovest confina con la p.lla 62, bosco di proprietà di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

*Note: La particella è divisa in porzioni: - AA, pascolo di 6.733 mq di classe 3; - AB, pascolo arborato di 4.720 mq di classe 3.*

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS S.R.L. (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 29, particella 112, qualità Pascolo arborato, classe 3, superficie catastale 338, reddito dominicale: € 0,17 €, reddito agrario: € 0,17 €

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/04/2011 Pubblico ufficiale COMUNE DI GROTTOLE Sede GROTTOLE (MT) Repertorio n. 1900 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione n. 2809 registrato in data 29/04/2011 - DECRETO DI ESPROPRIO Voltura n. 3015.1/2011 - Pratica n. MT0090214 in atti dal 03/05/2011.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: La particella costituisce una porzione di una stradina sterrata realizzata, a seguito di esproprio, per accedere ad impianti eolici. Ha i seguenti confini: - da Ovest ad Est, passando da Nord, confina con le p.lle 214, 215 e 57 del F.29, di terzi; - da Est a Ovest, passando da Sud, confine con la p.lla 113, oggetto di pignoramento. - a Ovest, per un brevissimo tratto, confina anche con la p.lla 13, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: La p.lla 112 (generata, insieme alla 113, dalla soppressione della preesistente p.lla 16 pignorata) risulta di proprietà della società FRI.EL Grottole s.r.l. di Bolzano, a seguito di decreto di esproprio per pubblica utilità redatto dal Comune di Grottole in data 21.04.2011 (Rep. n. 1900) e trascritto a Matera il 11.05.2011 ai nn. 4033 R.G. e 2991 R.P.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 29, particella 113, qualità AA (seminativo) - AB (pascolo arborato), classe 4 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 77016 mq, reddito dominicale: € 56,87 €, reddito agrario: € 48,32 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord confina con la p.lla 112, pignorata ma espropriata; - Da Nord-Est a Sud-Est confina con strada statale Appia (p.lla 40); - A Sud con p.lla 108 (di terzi) e con p.lla 37 (di stessa proprietà e pignorata); - Da Sud-Ovest ad Ovest con p.lle 62 e 36, di terzi; - A Nord-Ovest con p.lle 14 e 13, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

*Note: La particella è divisa in porzioni: - AA, seminativo di 6.619 mq di classe 4; - AB, pascolo arborato di 70.397 mq di classe 3.*

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 16 e 37 del foglio 29. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 16 è stata soppressa il 19.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 112 e 113. La prima è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate (37 e 113) sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento alla p.lla 113 si rileva che questa risulta nei fatti un bosco d'alto fusto, presentando una fitta copertura vegetale costituita da piante di fusto medio-alto, per una notevole superficie. In effetti la particella preesistente, p.lla 16, ha posseduto qualità "bosco alto" sino al 12.12.2007, data in cui la qualità fu variata in pascolo arborato, qualità che mantiene tuttora, insieme ad una porzione seminativa. Lo scrivente ritiene opportuno riassegnare al suolo la sua effettiva qualità di bosco e portare a pascolo la porzione identificata come seminativo.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCTE per variazione colturale

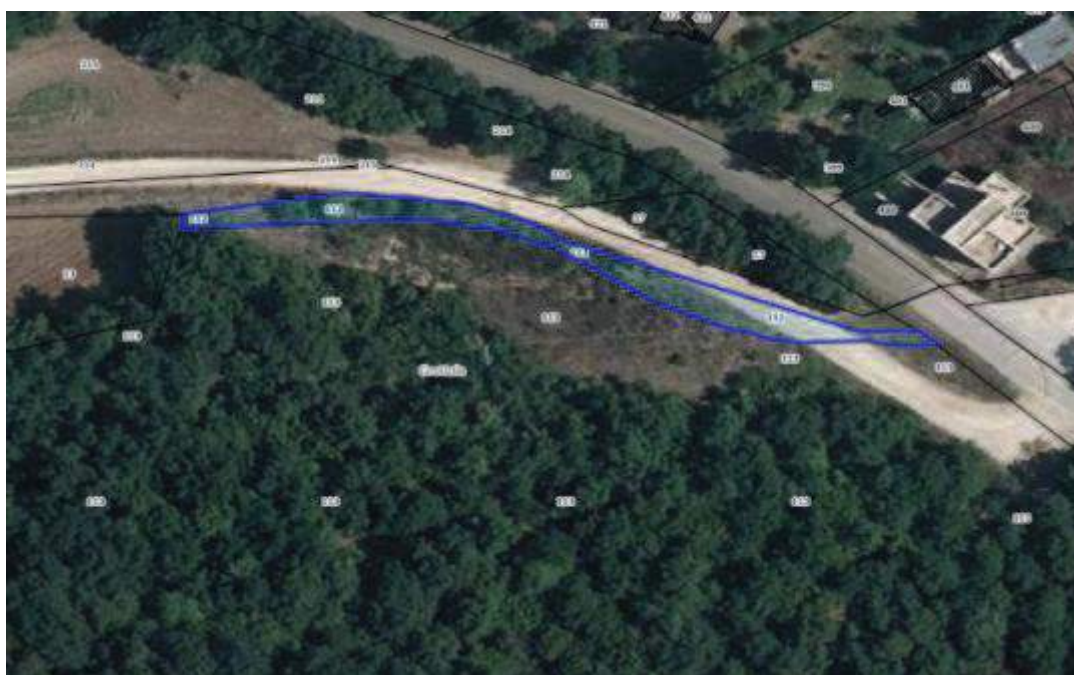
Descrizione delle opere da sanare: Variazione colturale da pascolo arborato a bosco e da seminativo a pascolo.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si rilevano incongruenze nella qualità assegnata ai suoli.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 16 e 37 del foglio 29. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 16 è stata soppressa il 19.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 112 e 113. La prima è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate (37 e 113) sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.









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

##### CORPO: A - SUOLO BOSCHIVO

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 29, particella 37, qualità AA (pascolo) - AB (pascolo arborato), classe 3 (AA) - 3 (AB) , superficie catastale 11453 mq, reddito dominicale: € 6,61 €, reddito agrario: € 4,18 €

##### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 16 e 37 del foglio 29. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 16 è stata soppressa il 19.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 112 e 113. La prima è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate (37 e 113) sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

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

Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 16 e 37 del foglio 29. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS Mrio (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 16 è stata soppressa il 19.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 112 e 113. La prima è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate (37 e 113) sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS , a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.



**Conformità catastale:** ALTRO. Si rilevano incongruenze nella qualità assegnata ai suoli.

**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:** OMISSIS (CF OMISSIS) OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio al 17/03/2001.** In forza di atto di trasferimento a titolo oneroso con patto di riservato dominio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 6/9 dal 17/03/2001 al 19/10/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR Matera, in data 12/09/2001, ai nn. 655/172; trascritto a Matera, in data 21/03/2006, ai nn. 3040/2263.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS - S.R.L. (CF OMISSIS) dal 21/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Decreto di esproprio per pubblica utilità - a rogito di Comune di Grottole, in data 21/04/2011, ai nn. 1900; trascritto a Matera, in data 11/05/2011, ai nn. 4033/2991.

Note: La presente si riferisce alla sola p.lla 112.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - 5/18 dal 23/11/2014 al 18/12/2020. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR Matera, in data 20/09/2017, ai nn. 626/9990; trascritto a Matera, in data 06/11/2017, ai nn. 9156/7304.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 18/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Matera, in data 18/12/2020, ai nn. 941/2020; trascritto a Matera, in data 22/10/2024, ai nn. 10120/8230

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

**PRATICHE EDILIZIE:**

**Conformità edilizia:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Conformità urbanistica:****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n° 19 del 07.06.2004.
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	<p>La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi</p>

	destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.
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 (abitazioni) - 0,07 mc/mq (altre costruzioni).
Rapporto di copertura:	Non specificato.
Altezza massima ammessa:	7,50 m (abitazioni) - 8,00 m (altri fabbricati).
Volume massimo ammesso:	Come da indici di fabbricabilità.
Altro:	Per la determinazione della residua capacità edificatoria occorre considerare che la superficie fondiaria è di circa 88.500 mq e gli indici di fabbricabilità sono quelli già riportati. Occorre inoltre valutare la presenza dei vincoli descritti nell'apposita sezione della presente ed il fatto che il suolo dovrebbe essere sottoposto ad un profondo disboscamento ai fini edificatori, operazione molto probabilmente non consentita. Si consiglia, infine, di effettuare maggiori approfondimenti presso gli Enti coinvolti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Note generali sulla conformità:** *Le informazioni acquisite derivano da apposito accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grottole, dal quale è stato rilasciato apposito Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n. 7703/2024 del 06.02.2025) e copia del Regolamento Urbanistico vigente, che si allegano alla presente relazione.*

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

Note: Lo scrivente ha provveduto a fare richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, dell'esistenza di contratti registrati aventi ad oggetto gli immobili interessati. Da tale indagine sono emersi i seguenti contratti registrati: - Denuncia verbale di fondi rustici in affitto del 19.05.2003 (n. 1301) con il quale OMISSIS prendeva in fitto da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS un compendio agricolo di ha 31.23.13, ricomprensente anche la particella 16 del foglio 29 (oggi p.lla 113). Il contratto aveva validità dal 11.11.2002 al 10.11.2015 per un canone annuo di € 700,00. Non risultano rinnovi;

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Servitù di elettrodotto a favore di Enel s.p.a.; A rogito di Notaio OMISSIS in data 16/12/1982 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/01/1983 ai nn. 404/350;

- Descrizione onere: Decreto di esproprio; A rogito di Comune di Grottole in data 21/04/2011 ai nn. 1900; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/05/2011 ai nn. 4033/2991; L'esproprio si riferisce alla sola p.lla 112..

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

*Iscrizioni:*

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di Carical spa contro , OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto); Importo ipoteca: L. 8000000; Importo capitale: L. 6000000; Iscritto/trascritto a Matera in data 01/09/1989 ai nn. 10775/646; Note: Rinnovazione di ipoteca iscritta il 14.10.1969 ai nn. 23149/2025.

- Ipoteca volontaria cancellata il 10/04/2018 a favore di Nuova Banca Mediterranea spa contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto);

Derivante da: Concessione di finanziamento ; Importo ipoteca: L. 289000000; Importo capitale: L. 150000000; A rogito di Notaio OMISSIS in data 03/08/2000 ai nn. 12762; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2000 ai nn. 6342/1284; Note: Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 24 del 02/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale non eseguibile. 2. Comunicazione n. 288 del 09/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Nuova Banca Mediterranea spa contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto) OMISSIS; Derivante da: Concessione di finanziamento ; Importo ipoteca: L. 395000000; Importo capitale: L. 150000000; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/11/2000 ai nn. 8755/1744; Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 906 del 03/11/2020

- Ipoteca legale cancellata il 26/10/2022 contro; A rogito di Ritrimat in data 30/01/2006 ai nn. 572/2005; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2006 ai nn. 1096/207; Note: 1. Annotazione n. 1061 del 26/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE) N.B. - Il riferimento è alla sola particella 37.

- Ipoteca Ipoteca in rinnovazione annotata contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/11/2020 ai nn. 8421/906; Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1744 del 2000

*Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori Banca Popolare del Materano contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta) ; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 11/02/2003 ai nn. 40/2 iscritto/trascritto a Matera in data 27/02/2003 ai nn. 1648/1297;

- A favore della massa dei creditori Banca di Roma spa - Gruppo Capitalia contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 14/05/2003 ai nn. 4234/3250; Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 3387 del 05/05/2023.

*Altre trascrizioni:*

- A favore della massa dei creditori contro oOMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 05/05/2023 ai nn. 4317/3387; Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3250 del 2003.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

In data 05.09.2024 lo scrivente ha fatto richiesta alla Direzione Generale per Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata di appurare la natura delle particelle interessate. L'Ente, con nota prot. 228138 del 18.10.2024, accertava e certificava che i suoli fossero tutti esterni al Demanio civico comunale.

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

Da indagini svolte sul geoportale della Basilicata (RSDI) sono emerse i seguenti vincoli: - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale); - Vincolo paesaggistico come area tutelata per legge ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (foreste e boschi – lettera g);

**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:** No.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No.

**Avvertenze ulteriori:** No

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

**Identificativo corpo:** A - Suolo boschivo - agricolo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel caso di suoli agricoli la consistenza è determinata dalla superficie catastale, espressa in ettari e desunta dagli atti catastali, i quali sono stati verificati attraverso rilievo in loco e attraverso i dati del portale RSDI. La superficie cartografica risulta pari a 88.300 mq mentre la superficie censuaria risulta pari a mq 88.469. Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti. Si riporta altresì che la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aereo-fotogrammetriche permette di individuare con buona chiarezza i confini dei terreni costituenti il lotto di vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Foglio 29 P.IIa 37	sup reale netta	11.453,00	1,00	11.453,00
Foglio 29 P.IIa 113	sup reale netta	77.016,00	1,00	77.016,00
		<b>88.469,00</b>		<b>88.469,00</b>

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

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, basato sulla comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si rimanda



alla relativa sezione della presente per il dettaglio del procedimento estimativo perseguito.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Grottole (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);

Agenzie Immobiliari operanti nella zona in esame.;

Altre fonti di informazione: Siti internet di settore:

Stimatrix.it.

Immobiliare.it

Subito.it

Valori OVA (EXEO).

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - Suolo boschivo. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Foglio 29 P.IIIa 37	11.453,00	€ 0,19	€ 2.176,07
Foglio 29 P.IIIa 113	77.016,00	€ 0,37	€ 28.495,92
Valore corpo			€ 30.580,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.580,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Suolo boschivo	agricolo	88.469,00	€ 30.580,00	€ 0,00

## 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: **€ 30.580,00**

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

## **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 - Suolo boschivo.**  
**agricolo sito in frazione: C.da Le Valli**

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

## **Lotto: 010 - Suoli agricoli**

**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**

Nel fascicolo telematico è presente la relazione notarile del 07.07.2003 redatta dal Notaio Francesco OMISSIS di Ruvo di Puglia (nell'ambito del procedimento esecutivo riunito n. 28/2003). Lo scrivente ha provveduto ad effettuare, ad integrazione di tali certificazioni, apposite ispezioni ipotecarie all'attualità.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Nella relazione notarile si certifica che non risultano presenti, presso la Conservatoria e per il periodo 01.01.1974-14.06.2003, trascrizioni a favore degli esecutati. La denuncia di successione del 12.09.2001 di OMISSIS, a cui i suoli appartenevano ante ventennio in comproprietà con OMISSIS, fu infatti trascritta solamente in data 21.03.2006 (nn. 3040/2263). In virtù di tale successione i beni divenivano di proprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Per successione di quest'ultima del 20.09.2017 (trascritta il 06.11.2017 ai nn. 9156/7304) i beni passavano quindi nella proprietà di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Con verbale di conciliazione per divisione Rep 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P., i suoli passavano nella esclusiva proprietà di OMISSIS.

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

**Identificativo corpo: A - Suoli agricoli.**

**agricolo sito in frazione: C.da Le Valli**

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

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 162, 193 e 194 del foglio 38. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 162 è stata soppressa il 25.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 302, 303 e 304. La seconda è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

Note: *Le informazioni si riferiscono alle particelle 163, 193, 194, 302 e 304 del foglio 38. Per*

quanto riguarda la p.lla 303 (generata, insieme alle 302 e 304, dalla soppressione della preesistente p.lla 162 pignorata) questa risulta di proprietà della OMISSIS s.r.l. di OMISSIS, a seguito di decreto di esproprio per pubblica utilità redatto dal Comune di Grottole in data 21.04.2011 (Rep. n. 1900) e trascritto a Matera il 11.05.2011 ai nn. 4033 R.G. e 2991 R.P.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 163, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 18200, reddito dominicale: € 32,90 €, reddito agrario: € 28,20 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lle 199 e 200 del foglio 38 (di terzi) e con la S.S. 7; - A Est con p.lla 160 del F. 38, di terzi; - A Sud con p.lla 193, di stessa proprietà e pignorata e con p.lla 139, di terzi; - A Ovest con p.lle 23, 22 e 60 del foglio 29, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 193, qualità AA (seminativo) - AB (uliveto), classe 4 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 6220 mq, reddito dominicale: € 23,63 €, reddito agrario: € 18,86 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 163, di stessa proprietà e pignorata; - A Est con p.lle 160 e 192, di terzi; - A Sud con p.lla 194, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest con p.lla 139, di terzi e con p.lla 163, di stessa proprietà e pignorata.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

Note: La particella è divisa in porzioni: - AA, seminativo di 2.006 mq di classe 4; - AB, uliveto di 4.214 mq di classe 2.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 194, qualità AA (seminativo) - AB (uliveto), classe 5 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 1222 mq, reddito dominicale: € 3,89 €, reddito agrario: € 3,40 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lla 193, di stessa proprietà e pignorata; - A Est con p.lle 192 e 273 del F.38, di terzi; - A Sud con p.lla 302, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest con p.lla 139 del foglio 38, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: La particella è divisa in porzioni: - AA, seminativo di 495 mq di classe 5; - AB, uliveto di 727 mq di classe 2.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 302, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 5234, reddito dominicale: € 9,46 €, reddito agrario: € 8,11 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lla 194, di stessa proprietà e pignorata; - A Est con p.lla 298 del foglio 38, di terzi; - A Sud con p.lla 303, pignorata ma in seguito espropriata - A Ovest con p.lla 2 del foglio 38, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS - S.R.L. (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 303, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 532 mq, reddito dominicale: € 0,96 €, reddito agrario: € 0,82 €

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/04/2011 Pubblico ufficiale COMUNE DI GROTTOLE Sede GROTTOLE (MT) Repertorio n. 1900 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione n. 2809 registrato in data 29/04/2011 - DECRETO DI ESPROPRIO Voltura n. 3015.1/2011 - Pratica n. MT0090214 in atti dal 03/05/2011.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lla 302, di stessa proprietà e pignorata; - A Est con p.lla 298 dle foglio 38, di terzi; - A Sud con p.lla 304, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest con p.lla 2 del F.38, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: La p.lla 303 (generata, insieme alle 302e 304, dalla soppressione della preesistente p.lla 162 pignorata) risulta di proprietà della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS, a seguito di decreto di esproprio per pubblica utilità redatto dal Comune di Grottole in data 21.04.2011 (Rep. n. 1900) e trascritto a Matera il 11.05.2011 ai nn. 4033 R.G. e 2991 R.P.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 304, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 1434 mq, reddito dominicale: € 2,59 €, reddito agrario: € 2,22 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lla 303, pignorata ma di terzi a seguito di esproprio; - A Est con p.lla 298 del F.30, di terzi; - A Sud ed Ovest con p.lla 2 del F.38, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 162, 193 e 194 del foglio 38. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 162 è stata soppressa il 25.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 302, 303 e 304. La seconda è stata

espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS di Bolzano. - Le attuali particelle pignorate sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 162, 193 e 194 del foglio 38. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche:

- La particella 162 è stata soppressa il 25.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 302, 303 e 304. La seconda è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

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

### **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il lotto in esame è situato nel Comune di Grottole, in C.da Le Valli (o Serravalle), zona agricola/boschiva posta a circa 3,5 Km, in linea d'aria, dal centro del paese. La zona è raggiungibile in auto, dal centro del paese, percorrendo la S.S. 7 in direzione Grassano per meno di 5 km, o anche attraverso percorsi alternativi, ma meno agevoli. Il lotto è costituito da un suolo composto da cinque particelle catastali: Foglio 38, p.lle 163, 193, 194, 302 e 304, per una superficie complessiva pari a mq 32.310 (oltre 3 ettari).

**Caratteristiche zona:** Zona rurale, esterna al centro abitato normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico Assente con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e boschive

**Importanti centri limitrofi:** Matera (34 km); Gravina (42 km); Altamura (50 km); Potenza (65 km); Bari (100 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco Coste.

**Attrazioni storiche:** Centro storico; Chiesa diruta; Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A - Suoli agricoli**

Il lotto in oggetto è un appezzamento di suoli seminativi, per una estensione complessiva di 32.310 mq, costituito da 5 particelle catastali del foglio 38 :

- **P.lla 163**, di 18.200 mq. Suolo seminativo di forma sostanzialmente regolare. La giacitura è acclive (circa 15%) con esposizione verso Nord. L'ubicazione è buona e l'accessibilità discreta. Capacità d'uso Classe II.

Sul suolo insiste un manufatto diruto.

- **P.lla 193**, di 6.220 mq. Suolo principalmente coltivato ad uliveto (circa 40 piante), con porzione seminativa. Giacitura acclive, con esposizione a Nord. Ubicazione buona, accessibilità mediocre. Classe IV.

- **P.lla 194**, di 1.222 mq. Suolo di modeste dimensioni principalmente seminativo, con presenza di qualche pianta di ulivo. Giacitura acclive, verso Nord. Ubicazione buona, accessibilità mediocre. Classe IV.

- **P.lla 302**, di 5.234 mq. Suolo seminativo di forma regolare e giacitura moderatamente acclive, con esposizione verso Nord. Ubicazione buona, accessibilità mediocre. Capacità d'uso buona (Classe I);

- **P.lla 304**, di 1.434 mq. Suolo seminativo di forma regolare e giacitura piana. Ubicazione buona, accessibilità mediocre. Capacità d'uso buona (Classe I)

Dalla carta geo-litologica si evince che i suoli sono appartenenti alla collina argillosa e costituiti da conglomerati con arenarie e silt argillosi debolmente cementati.

Si precisa che tra le particelle 302 e 304 passa una stradina sterrata di accesso ad una vicina pala eolica. Tale stradina è identificata con la particella 303, anch'essa derivante (come le 302 e 304) dal frazionamento della preesistente p.lla 162, oggetto di pignoramento. La p.lla 303, come detto, è stata espropriata nel 2011.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32.310,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia Acclive

Tessitura prevalente Argillosa

Sistemazioni agrarie No

Sistemi irrigui presenti No

Colture arboree Ulivi

Selvicolture No

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: I fondi sono stati ad oggi condotti secondo le buone pratiche agricole. Nulla si riporta in merito allo stato fitosanitario delle essenze arboree e/o eventuali patologie in atto alla data del sopralluogo.







**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Millesimi di proprietà:** Non vi sono millesimi di parti comuni.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Immobili non soggetti a tali obblighi.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobili non soggetti a tali obblighi.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

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

**Identificativo corpo:** A - Suoli agricoli.

**agricolo sito in frazione:** C.da Le Valli

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc Grottole -

Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale:

Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 162, 193 e 194 del foglio 38. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 162 è stata soppressa il 25.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 302, 303 e 304. La seconda è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

*Note: Le informazioni si riferiscono alle particelle 163, 193, 194, 302 e 304 del foglio 38. Per quanto riguarda la p.lla 303 (generata, insieme alle 302 e 304, dalla soppressione della preesistente p.lla 162 pignorata) questa risulta di proprietà della società FRI.EL Grottole s.r.l. di Bolzano, a seguito di decreto di esproprio per pubblica utilità redatto dal Comune di Grottole in data 21.04.2011 (Rep. n. 1900) e trascritto a Matera il 11.05.2011 ai nn. 4033 R.G. e 2991 R.P.*

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 163, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 18200, reddito dominicale: € 32,90 €, reddito agrario: € 28,20 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lle 199 e 200 del foglio 38 (di terzi) e con la S.S. 7; - A Est con p.lla 160 del F. 38, di terzi; - A Sud con p.lla 193, di stessa proprietà e pignorata e con p.lla 139, di terzi; - A Ovest con p.lle 23, 22 e 60 del foglio 29, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 193, qualità AA (seminativo) - AB (uliveto), classe 4 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 6220 mq, reddito dominicale: € 23,63 €, reddito agrario: € 18,86 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo possiede i seguenti confini: - A Nord con p.lla 163, di stessa proprietà e pignorata; - A Est con p.lle 160 e 192, di terzi; - A Sud con p.lla 194, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest con p.lla 139, di terzi e con p.lla 163, di stessa proprietà e pignorata.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

*Note: La particella è divisa in porzioni: - AA, seminativo di 2.006 mq di classe 4; - AB, uliveto di 4.214 mq di classe 2.*

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 194, qualità AA (seminativo) - AB (uliveto), classe 5 (AA) - 2 (AB) , superficie catastale 1222 mq, reddito dominicale: € 3,89 €, reddito agrario: € 3,40 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lla 193, di stessa proprietà e pignorata; - A Est con p.lle 192 e 273 del F.38, di terzi; - A Sud con p.lla 302, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest con p.lla 139 del foglio 38, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

*Note: La particella è divisa in porzioni: - AA, seminativo di 495 mq di classe 5; - AB, uliveto di 727 mq di classe 2.*

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 302, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 5234, reddito dominicale: € 9,46 €, reddito agrario: €

8,11 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lla 194, di stessa proprietà e pignorata; - A Est con p.lla 298 del foglio 38, di terzi; - A Sud con p.lla 303, pignorata ma in seguito espropriata - A Ovest con p.lla 2 del foglio 38, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

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

Intestazione: OMISSIS - S.R.L. (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 303, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 532 mq, reddito dominicale: € 0,96 €, reddito agrario: € 0,82 €

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 21/04/2011 Pubblico ufficiale COMUNE DI GROTTOLE Sede GROTTOLE (MT) Repertorio n. 1900 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione n. 2809 registrato in data 29/04/2011 - DECRETO DI ESPROPRIO Voltura n. 3015.1/2011 - Pratica n. MT0090214 in atti dal 03/05/2011.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lla 302, di stessa proprietà e pignorata; - A Est con p.lla 298 dle foglio 38, di terzi; - A Sud con p.lla 304, di stessa proprietà e pignorata; - A Ovest con p.lla 2 del F.38, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: La p.lla 303 (generata, insieme alle 302e 304, dalla soppressione della preesistente p.lla 162 pignorata) risulta di proprietà della società FRI.EL Grottole s.r.l. di Bolzano, a seguito di decreto di esproprio per pubblica utilità redatto dal Comune di Grottole in data 21.04.2011 (Rep. n. 1900) e trascritto a Matera il 11.05.2011 ai nn. 4033 R.G. e 2991 R.P.

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

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 304, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 1434 mq, reddito dominicale: € 2,59 €, reddito agrario: € 2,22 €

Derivante da: SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 18/12/2020 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA Sede MATERA (MT) Repertorio n. 941 - VERBALE DI CONCILIAZIONE CONTENENTE DIVISIONE Trascrizione n. 8230.2/2024 Reparto PI di MATERA in atti dal 22/10/2024

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: Il suolo ha i seguenti confini: - A Nord con p.lla 303, pignorata ma di terzi a seguito di esproprio; - A Est con p.lla 298 del F.30, di terzi; - A Sud ed Ovest con p.lla 2 del F.38, di terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No

#### **Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di**

**trascrizione:** Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 162, 193 e 194 del foglio 38. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 162 è stata soppressa il 25.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 302, 303 e 304. La seconda è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 162, 193 e 194 del foglio 38. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 162 è stata soppressa il 25.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 302, 303 e 304. La seconda è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

















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

##### CORPO: A - SUOLI AGRICOLI

**Dati catastali:** OMISSIS (CF OMISSIS) , sezione censuaria Grottole, foglio 38, particella 163, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 18200, reddito dominicale: € 32,90 €, reddito agrario: € 28,20 €

##### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 162, 193 e 194 del foglio 38. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 162 è stata soppressa il 25.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 302, 303 e 304. La seconda è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS. - Le attuali particelle pignorate sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** Alla data del pignoramento i beni pignorati risultavano, tra gli altri, le p.lle 162, 193 e 194 del foglio 38. A tale data i beni erano di proprietà di OMISSIS (6/9), OMISSIS (1/9), OMISSIS (1/9) e OMISSIS (1/9). All'attualità si rilevano le seguenti modifiche: - La particella 162 è stata soppressa il 25.10.2010 e frazionata per generare le p.lle 302, 303 e 304. La seconda è stata espropriata, nel 2011, da parte del Comune di Grottole e a favore della società OMISSIS s.r.l. di OMISSIS.

- Le attuali particelle pignorate sono intestate in proprietà esclusiva a OMISSIS, a seguito di Divisione Rep. 941/2020 del 18.12.2020, trascritto il 22.10.2024 ai nn. 10120 R.G. e 8230 R.P.

**Conformita catastale:** Si dichiara la conformita catastale.

**Conformita edilizia:** Si dichiara la conformita edilizia.

**Conformita urbanistica:** Si dichiara la conformita urbanistica.

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 17/03/2001**. In forza di Atto pregresso, non noto.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 1/9 OMISSIS (CF OMISSIS) - 6/9 dal 17/03/2001 al 25/10/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR di Matera, in data 12/09/2001, ai nn. 655/172; trascritto a Matera, in data 21/03/2006, ai nn. 3040/2263.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS - S.R.L. (CF OMISSIS) dal 21/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Decreto di esproprio per pubblica utilità - a rogito di Comune di Grottole, in data 21/04/2011, ai nn. 1900; trascritto a Matera, in data 11/05/2011, ai nn. 4033/2991.

Note: *La presente si riferisce alla sola p.lla 303.*

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) - 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - 3/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - 5/18 OMISSIS (CF OMISSIS) - 5/18 dal 23/11/2014 al 18/12/2020. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Non risulta formalizzata la trascrizione dell'accettazione dell'eredità. Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni occorre tuttavia evidenziare che gli eredi, a seguito di giudizio di divisione n. 616/2004 R.G., raggiunsero accordo di conciliazione per la divisione dei beni appartenenti all'asse ereditario, ufficializzato con sentenza rep. n. 941/2020 del 18.12.2020, poi trascritta in data 22.10.2024 (R.P. 8230 R.G. 10120). Tale divisione attesta inequivocabilmente l'accettazione di eredità, sebbene essa non risulti, come detto, esplicitamente trascritta. - a rogito di UR di Matera, in data 20/09/2017, ai nn. 626/9990; trascritto a Matera, in data 06/11/2017, ai nn. 9156/7304.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (CF OMISSIS) dal 18/12/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Tribunale di Matera, in data 18/12/2020, ai nn. 941/2020; trascritto a Matera, in data 22/10/2024, ai nn. 10120/8230.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

#### *Conformità edilizia:*

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### *Conformità urbanistica:*

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	D.C.C. n°19 del 07.06.2004
Zona omogenea:	E - Aree Agricole
Norme tecniche di attuazione:	<p>La zona è regolata dall'art. 10 delle N.T.A. del R.U. Dall'analisi di quest'ultimo e di quanto riportato nel C.D.U., si evince quanto segue. La zona "E" (suolo non urbanizzato utilizzato ai fini agricoli) consente solo trasformazioni finalizzate all'esercizio dell'attività produttiva e di commercializzazione dei prodotti da parte dell'azienda. In tali zone sono consentite: - Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, etc.; - Costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri e costruzioni per il ricovero di macchine agricole; - Costruzioni adibite ad allevamenti e ricoveri di animali; - Costruzioni per cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo, sempre che tali costruzioni non alterino zone di interesse panoramico. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri: - Per le case di abitazione If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq; H - Altezza massima del fabbricato: 7,50 m; Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00 ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). - Per le altre costruzioni consentite: If - Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,07 mc/mq; H - Altezza massima: 8,00 m (escluso costruzioni particolari quali annessi agricoli, silos, serbatoi, ecc.); Dc - Distanza dai confini: 5,00 ml; Ds - Distanza dalle strade: 20,00</p>

	<p>ml (salvo eventuali prescrizioni di Piano più restrittive). Le costruzioni ad uso residenziale potranno essere sovrapposte a quelle aventi destinazioni funzionali alla conduzione del fondo; potranno altresì essere separate e poste a distanza non inferiore a ml 10,00 ovvero, qualora le condizioni igienico-sanitarie lo consentano, realizzate in aderenza/comunione ma con tipologie ben definite e tali da configurare inequivocabilmente le rispettive destinazioni. E' consentito l'asservimento dei fondi (anche se costituiti da più particelle catastali) per il lotto utile all'edificazione, purché questi ultimi, a prescindere da quello su cui insisteranno i manufatti, siano lambiti dall'area di un circolo con diametro pari a m 1000. Qualora sul fondo insistano già costruzioni, le nuove o gli ampliamenti dovranno soddisfare, nel complesso, i limiti di cubatura così come già definiti. Sono vietate le recinzioni dei fondi; è consentita la sola recinzione delle corti utili all'edificato; in tal caso dovrà essere realizzata in muratura fino ad una altezza massima di m 0,80 e in rete o grigliato per la parte sovrastante, sino ad una altezza complessiva massima di m 2,00.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,03 mc/mq (abitazioni) - 0,07 mc/mq (altre costruzioni).
Rapporto di copertura:	Non specificato.
Altezza massima ammessa:	7,50 m (abitazioni) - 8,00 m (altri fabbricati).
Volume massimo ammesso:	Come da indici.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	Vedi nota.
Altro:	Per la determinazione della residua capacità edificatoria occorre considerare che la superficie fondiaria è di circa 32.000 mq e gli indici di fabbricabilità sono quelli già riportati. Occorre inoltre valutare la presenza dei vincoli descritti nell'apposita sezione della presente. Si consiglia, infine, di effettuare maggiori approfondimenti presso gli Enti coinvolti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Note generali sulla conformità:** *Le informazioni acquisite derivano da apposito accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grottole, dal quale è stato rilasciato apposito Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n. 7703/2024 del 06.02.2025) e copia del Regolamento Urbanistico vigente, che si allegano alla presente relazione.*

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

*Note: Lo scrivente ha provveduto a fare richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, dell'esistenza di contratti registrati aventi ad oggetto gli immobili interessati. Da tale indagine sono emersi i seguenti contratti registrati: - Denuncia verbale di fondi rustici in affitto del 19.05.2003 (n. 1301) con il quale OMISSIS prendeva in fitto da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS un compendio agricolo di ha 31.23.13, ricomprendente anche le particelle (al foglio 38) 162 (oggi p.lle 302, 303 e 304), 163, 193 e 194. Il contratto aveva validità dal 11.11.2002 al 10.11.2015 per un canone annuo di € 700,00. Non risultano rinnovi;*

**QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:****Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Servitù di elettrodotto a favore di Enel s.p.a.; A rogito di Notaio OMISSIS in data 16/12/1982 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Matera in data 15/01/1983 ai nn. 404/350; La servitù interessa le particelle 162 (oggi 302, 303, 304), 163 e 193.

- Descrizione onere: Servitù a favore di S.N.A.M. s.p.a.; A rogito di Notaio OMISSIS in data 25/01/1986 ai nn. ; Iscritto/trascritto a Matera in data 25/10/1986 ai nn. 7600/6683; La servitù interessa la p.lla 162, oggi frazionata nelle 302, 303 e 304.

- Descrizione onere: Decreto di esproprio per pubblica utilità; A rogito di Comune di Grottole in data 21/04/2011 ai nn. 1900; Iscritto/trascritto a Matera in data 11/05/2011 ai nn. 4033/2991; Esproprio della sola particella 303.

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

- Ipoteca volontaria cancellata il 10/04/2018 a favore di Nuova Banca Mediterranea spa contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto); Derivante da: Concessione di finanziamento ; Importo ipoteca: L. 289000000; Importo capitale: L. 150000000; A rogito di Notaio OMISSIS in data 03/08/2000 ai nn. 12762; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/08/2000 ai nn. 6342/1284; Note: Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 24 del 02/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale non eseguibile. 2. Comunicazione n. 288 del 09/04/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007. Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
- Ipoteca volontaria annotata a favore di Nuova Banca Mediterranea spa contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto) OMISSIS; Importo ipoteca: L. 395000000; Importo capitale: L. 150000000; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 10/11/2000 ai nn. 8755/1744; Note: Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 906 del 03/11/2020
- Ipoteca legale cancellata il 26/10/2022 contro; A rogito di Ritrimat in data 30/01/2006 ai nn. 572/2005; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/02/2006 ai nn. 1096/207; Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1061 del 26/10/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- Ipoteca in rinnovazione annotata contro; A rogito di Notaio OMISSIS in data 09/11/2000 ai nn. 13183; Iscritto/trascritto a Matera in data 03/11/2020 ai nn. 8421/906; Note: Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1744 del 2000

*Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori Banca Popolare del Materano contro OMISSIS, OMISSIS (deceduta); Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 11/02/2003 ai nn. 40/2 iscritto/trascritto a Matera in data 27/02/2003 ai nn. 1648/1297;
- A favore della massa dei creditori Banca di Roma spa - Gruppo Capitalia contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (deceduta) OMISSIS (deceduto); Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 14/05/2003 ai nn. 4234/3250; Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 3387 del 05/05/2023.

*Altre trascrizioni:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 28/02/2003 ai nn. 52 iscritto/trascritto a Matera in data 05/05/2023 ai nn. 4317/3387; Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3250 del 2003.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

In data 05.09.2024 lo scrivente ha fatto richiesta alla Direzione Generale per Politiche Agricole, Alimentari e Forestali della Regione Basilicata di appurare la natura delle particelle interessate. L'Ente, con nota prot. 228138 del 18.10.2024, accertava e certificava che i suoli fossero tutti esterni al Demanio civico comunale.

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

Da indagini svolte sul geoportale della Basilicata (RSDI) sono emerse i seguenti vincoli: - Vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 1923 (vincolo forestale);

**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:** No.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No.

**Avvertenze ulteriori:** No

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

**Identificativo corpo:** A - Suoli agricoli - agricolo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel caso di suoli agricoli la consistenza è determinata dalla superficie catastale, espressa in ettari e desunta dagli atti catastali, i quali sono stati verificati attraverso rilievo in loco e attraverso i dati del portale RSDI. La superficie cartografica risulta pari a 32.072 mq mentre la superficie censuaria risulta pari a mq 32.310. Si lascia a giudizio e onere dell'acquirente l'eventualità di avviare un processo di riconfinamento, e verifica del dato di superficie, coinvolgendo i soggetti confinanti. Si riporta altresì che la sovrapposizione della mappa catastale sulle cartografie aereo-fotogrammetriche permette di individuare con buona chiarezza i confini dei terreni costituenti il lotto di vendita.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Foglio 38 P.IIa163	sup reale netta	18.200,00	1,00	18.200,00
Foglio 38 P.IIa 193	sup reale netta	6.220,00	1,00	6.220,00
Foglio 38 P.IIa 194	sup reale netta	1.222,00	1,00	1.222,00
Foglio 38 P.IIa 302	sup reale netta	5.234,00	1,00	5.234,00
Foglio 38 P.IIa 304	sup reale netta	1.434,00	1,00	1.434,00
		<b>32.310,00</b>		<b>32.310,00</b>

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

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, basato sulla comparazione diretta tra

il bene oggetto di stima e beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si rimanda alla relativa sezione della presente per il dettaglio del procedimento estimativo perseguito.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Grottole;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.);  
Agenzie Immobiliari operanti nella zona in esame.;

Altre fonti di informazione: Siti internet di settore:  
Stimatrix.it.  
Immobiliare.it  
Subito.it  
Valori OVA (EXEO).

## 8.3 Valutazione corpi:

### A - Suoli agricoli. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio sul criterio estimativo e sul procedimento adottato si rimanda **all'apposito allegato** alla presente relazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Foglio 38 P.IIa163	18.200,00	€ 0,72	€ 13.104,00
Foglio 38 P.IIa 193	6.220,00	€ 0,97	€ 6.033,40
Foglio 38 P.IIa 194	1.222,00	€ 0,65	€ 794,30
Foglio 38 P.IIa 302	5.234,00	€ 0,65	€ 3.402,10
Foglio 38 P.IIa 304	1.434,00	€ 0,65	€ 932,10
Valore corpo			€ 24.262,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.262,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Suoli agricoli	agricolo	32.310,00	€ 24.262,00	€ 0,00

## 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 € 24.262,00

trova:

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

**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 - Suoli agricoli.**  
**agricolo sito in frazione: C.da Le Valli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: C.da OMISSIS snc Grottole - Residenza attuale: C.da OMISSIS snc Grottole - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

\* \* \* \* \*

**RIEPILOGO LOTTI**

<b>LOTTO 1</b> (Deposito in viale Kennedy).....	13.578,00 €
<b>LOTTO 2</b> (Abitazione in via Alcide De Gasperi).....	9.292,50 €
<b>LOTTO 3</b> (Suolo in vico degli Ulivi).....	0,00 €
<b>LOTTO 4</b> (Compendio agricolo in C.da Piano del Monaco).....	225.646,00 €
<b>LOTTO 5</b> (Suoli agricoli in C.da Piano del Monaco).....	41.156,00 €
<b>LOTTO 6</b> (Suoli agricoli in Località Fondoni).....	6.570,00 €
<b>LOTTO 7</b> (Suolo agricolo in Località Fontanelle).....	27.578,00 €
<b>LOTTO 8</b> (Compendio agricolo in C.da Valle).....	262.712,60 €
<b>LOTTO 9</b> (Suoli boschivi in C.da Valle).....	30.580,00 €
<b>LOTTO 10</b> (Suoli agricoli in C.da Valle).....	24.262,00 €

Data generazione:  
06-05-2025

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE DANIELE BECUCCI**