

---

## **Tribunale di Matera**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

**N° Gen. Rep.3/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LABATTAGLIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Residenza per anziani autosufficienti,**  
**Lotto 002 - Abitazione ,**  
**Lotto 003 - Terreno Edificabile.**

*Esperto alla stima:* **GEOMETRA FRANCESCO ANTONIO FAVALE**  
*Codice fiscale:* **FVLFNC62R21F052E**  
*Studio in:* **VIA ALDO MORO 87 - 75020 NOVA SIRI**  
*Telefono:* **0835536257**  
*Email:* **francesco.favale@libero.it**  
*Pec:* **francescoantonio.favale@geopec.it**

---



**Beni in San Giorgio Lucano (MT)**  
Località/Frazione  
Via Tripoli n.3

**Lotto:001 - Residenza per anziani autosufficienti**

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

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in San Giorgio Lucano (MT) CAP: 75027, Via Tripoli 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: . - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nato a il , Proprietà per 1/4. nata a il , Proprietà per 1/4. nata a il , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con., foglio 34, particella 517, subalterno 1, indirizzo Via Tripoli n.2, piano S1-1-2-3, comune San Giorgio Lucano, categoria D/2, rendita € 12484,50

Derivante da: E' pervenuto per atto di Donazione del 04/07/2011 numero di repertorio 52261 Notaio GUERRIERO Nicola sede in Lauria (PZ), Modello Unico n.5046.1/2011 Reparto PI di Matera in atti dal 03.08.2011.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non comporta millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Il fabbricato confina a Nord con Via Tripoli, a Ovest con Piazza della Libertà, a Sud con Via Tenente Agresta, a Est con .

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nato a , Proprietà per 1/4. nata a il , Proprietà per 1/4. nata a () il , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ., foglio 34, particella 517, subalterno 2, indirizzo Via Tripoli , piano T, comune San Giorgio Lucano, categoria F/5, consistenza 65

Derivante da: E' pervenuto per atto di Donazione del 04/07/2011 numero di repertorio 52261 Notaio GUERRIERO Nicola sede in Lauria (PZ), Modello Unico n.5046.1/2011 Reparto PI di Matera in atti dal 03.08.2011.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non comporta millesimi di proprietà di parti comuni.

Note: L'unità immobiliare in oggetto non è stata individuata in loco, non essendo presente alcuna superficie parificabile al lastriko solare oggetto di pignoramento, per cui trattasi di subalterno erroneamente presente nella banca dati catastale. L'unità immobiliare dovrà essere pertanto soppressa e la stessa non sarà oggetto di valutazione estimativa non essendo presente sul posto.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nato a ) il , Proprietà per 1/4. nata a ) il , Proprietà per 1/4. nata a ) il , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ., foglio 34, particella 517, subalterno 3, indirizzo Via Tripoli, piano T, comune San Giorgio Lucano, categoria F/5, consistenza 71

Derivante da: E' pervenuto per atto di Donazione del 04/07/2011 numero di repertorio 52261 Notaio GUERRIERO Nicola sede in Lauria (PZ), Modello Unico n.5046.1/2011 Reparto PI di Matera in atti dal 03.08.2011.

Note: L'unità immobiliare in oggetto non è stata individuata in loco, non essendo presente alcuna superficie parificabile al lastriko solare oggetto di pignoramento, per cui trattasi di subalterno erroneamente presente nella banca dati catastale. L'unità immobiliare dovrà essere pertanto soppressa e la stessa non sarà oggetto di valutazione estimativa non essendo presente sul posto.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Matera, è emerso che: nella planimetria catastale del secondo piano, i balconi con affaccio su Piazza della Libertà non sono rappresentati; il locale tecnico posto al piano terzo non è riportato nella planimetria catastale, redatta dal Geom. Vincenzo Roseti con protocollo n000011666 del 17/02/2003.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale come lo stato di fatto.

Variazione Catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il fabbricato confina a Nord con Via Tripoli, a Ovest con Piazza della Libertà, a Sud con Via Tenente Agresta, a Est con e .

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

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

L'immobile adibito a residenza per anziani autosufficienti si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato, collegati da un vano ascensore interno e da un vano scala. Si affaccia su Via Tripoli, su Piazza Della Libertà e su Via Tenente Agresta, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 34 p.la 517 sub 1. Il piano interrato è suddiviso in vano cucina, lavaggio stoviglie, lavanderia, spogliatoio, bagno e deposito, con una superficie linda di 162,72 mq. Il piano terra è suddiviso con un ingresso per reception, angolo bar, sala tv, ufficio, ristorante, vano scarico merci, servizi igienici dotati di anti-bagno, tra cui uno dedicato ai diversamente abili, con superficie linda di mq 199,92. Il primo piano è suddiviso in quattro camere con relativo servizio igienico e una suite, con una superficie linda di mq 192,10. Sono presenti due balconi con superficie complessiva di mq 11,92. Il secondo piano è suddiviso in sette camere con relativo servizio igienico, superficie linda di mq 203,00. Sono presenti sei balconi con superficie complessiva di mq 18,11. Il terzo piano è suddiviso in tre camere con relativo servizio igienico, superficie linda di mq 134,70. Sono presenti due balconi con superficie complessiva di mq 8,60; vi è un locale tecnico di mq 3,38 e la restante parte adibita a terrazzo di mq 57,30. Il comune di San Giorgio Lucano è un comune italiano di 1.279 abitanti della Provincia di Matera. E' situato su un colle dominante la valle del Sarmento, affluente del fiume Sinni, a 416 m s.l.m. Confina a nord con il comune di Valsinni, ad est con Oriolo (CS) e Nocara (CS), a sud con Cersosimo (PZ), e ad ovest con Noepoli (PZ) e Senise (PZ). Fa parte della comunità montana Basso Sinni.



È incerto se l'origine del nome derivi dal culto di San Giorgio oppure dall'eroe albanese Giorgio Castriota Scanderbeg. Il paese infatti sorse nel 1534 ad opera di immigrati albanesi che, sfuggiti all'occupazione musulmana della loro patria, colonizzarono questo territorio che originariamente chiamarono Minullo o Minnuglio, probabilmente perché molto piccolo; nella numerazione del 1595 difatti era tassato per soli 2 fuochi. In epoca feudale divenne feudo dello Stato di Noia (l'attuale Noepoli); a partire dagli inizi del Seicento il principe di Noia Pignatelli favorì la colonizzazione agricola del territorio, scacciando gli albanesi dal casale di San Giorgio e permettendo ai coloni dei paesi vicini di coltivarne i terreni. Il documento ufficiale che attesta l'origine del borgo venne redatto nel 1607 tra i feudatari ed una rappresentanza di coloni. A partire dal 1810 San Giorgio divenne comune autonomo e nel 1863 fu aggiunta la specificazione Lucano per distinguere dai numerosi altri comuni italiani aventi lo stesso nome. Nel periodo fascista, il paese fu usato per confinare personalità contrarie al partito fascista. Palazzi storici e antiche fornaci caratterizzano il borgo e le località nelle immediate vicinanze di San Giorgio Lucano. Passeggiando nel suo centro storico si possono ammirare alcuni edifici nobiliari, di '600 e '800, come Palazzo Zito e Palazzo Carlomagno, poi i palazzi Torchitti, Ripa e Silvestre (1828) ma anche Palazzo La Canna o Fattoria di Rosaneto, di cui è ben conservata la cappella. Fuori dal centro abitato, lungo il percorso che conduce alla Cappella Madonna delle Grazie (1770), al cui interno è custodita una statua lignea di San Giorgio, in posizione dominante sulla valle del Sarmento, si aprono gli accessi alle cantine. In prossimità della Valle Sarmento, sono visibili il "Molino del Sole", con annessa fornace, e le fornaci Galanga e la fornace Falcuneta, a testimonianza della presenza di interessanti spazi per la produzione di vasi, piatti, brocche e mattoni. Le "grotte", bene di notevole importanza sia sotto l'aspetto paesaggistico che storico, in quanto, tra l'altro, testimonianza di una cultura, quella contadina, quasi in via d'estinzione: Le grotte censite sono circa 1200 (quasi come il numero degli abitanti di San Giorgio Lucano), e sono ubicate su tutto il territorio comunale, nelle contrade Timpa, Crocicella, Casino, Fontana Vecchia, Calanchi, Selva Vecchia, ecc. In particolare, nelle contrade Timpa e Crocicella sono presenti imponenti grotte signorili con pregevoli portoni d'ingresso in legno, ed altri elementi in ferro battuto. Aree archeologiche interessanti si trovano in località Sodano, Pallio, San Brancato e Campo le Rose, risalenti all'età greca, dove sono stati ritrovati utensili e diverse necropoli. Inoltre, è presente la Chiesa Madre, dedicata a San Francesco d'Assisi, risalente alla seconda metà del XVII secolo, con pregevoli affreschi. San Giorgio Lucano rientra nella splendida cornice del Parco Nazionale del Pollino che, con i suoi 192.000 ettari, è l'area protetta più estesa d'Italia. Ci si può inoltrare lungo appassionati sentieri per arrivare ad incontrare secolari "Pini loricati", visibili soprattutto sulla cima di Serra di Crispo, denominata "Giardino degli Dei" proprio perché considerata uno dei santuari di questa rara specie arborea dal tronco contorto. Numerose sono le escursioni organizzate sul territorio ossia Trekking, percorsi naturali-emozionali, campeggio, scoutismo in Località "La Catusa" località paesaggistico-naturalistica in pieno Parco Nazionale del Pollino, territorio sito in agro di terranova di pollino ma di proprietà del comune di San Giorgio Lucano, rafting lungo il fiume Lao, nordic walking ma anche torrentismo e canyoning, nelle gole del Raganello o, ancora, arrampicata e free climbing. Tra le eccellenze gastronomiche troviamo Peperone crusco, Acquasale, Crisp – Frittelle dolci, Frizzuli ca' Mllic" gustosissimo piatto della tradizione lucana che si prepara utilizzando i "Frizzuli" (maccheroni al ferretto) sugo di carne e appunto la "Mollica". Altra tipologia diffusa è rappresentata dagli "strascinati" con farina di legumi. E ancora "Patèn vllùt e sfritt" patate bollite, fritte con aggiunta di peperone crusco in polvere, pitta liscia. Nel suo antico borgo, si respirano tradizioni e folclore, aspetti che lo rendono affascinante destando curiosità nel visitatore. Accade in occasione della "Danza del Falcetto", singolare evento con protagonisti "contadini-ballerini". Tra gli eventi principali in programma durante l'anno ricordiamo la "Festa della Madonna del Pantano" la statua della Madonna, portata in paese il lunedì in Albis, viene riportata al Santuario nella prima domenica di maggio con una solenne processione; la "Festa patronale di San Rocco", il 17 ed il 18 agosto, con processione per le vie del paese, il "Gioco della falce con mito di Proserpina", la "Festa di San Giorgio" il 23 aprile e la "Festa di Sant'Antonio" il 13 giugno.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Valsinni (MT), Noepoli (PZ), Senise (PZ), Cersosimo (PZ), Oriolo (CS), Nocara (CS)..

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nazionale del Pollino.

**Attrazioni storiche:** Palazzi Storici, antiche fornaci, grotte e aree archeologiche..

**Principali collegamenti pubblici:** buone

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al punto A

L'immobile si affaccia a Nord su Via Tripoli, a Ovest su Piazza Della Libertà, a Sud su Via Tenente Agresta, a Est con proprietà e. E' censito in Catasto Fabbricati al Foglio 34 p.la 517 sub 1.

- Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 1109 del 10.05.1992 e successiva Variante n.1211 del 23.11.1994, in cui era prevista la sede di un istituto di credito con annessa abitazione.
- In data 15.05.2001, è stata presentata D.I.A. n.1419 per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in struttura ricettiva turistico-alberghiera. Per l'esecuzione della predetta opera, è stata rilasciata Concessione n.1419 in data 19.09.2001, dal Responsabile dell'area tecnica pro-tempore.
- In data 16.04.2003, prot.1634, è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità dal Responsabile dell'area tecnica pro-tempore.
- Il 19.07.2021, è stata fatta comunicazione di mutamento di destinazione d'uso da Alberghiera D/2 a Residenza per anziani autosufficienti;
- Il 27.10.2021 è stata presentata CIL Bonus Facciate, priva di grafici di progetto, relazione tecnico-descrittiva e documentazione fotografica;
- Il 27.10.2021 è stata presentata SCIA in Sanatoria, per lievi difformità prospettiche e errori di rappresentazione grafica, cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza per anziani, senza opere, priva di grafici di progetto, relazione tecnico-descrittiva e documentazione fotografica;
- Il 14.07.2022 con prot. 3053, a mezzo PEC, il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia e rup, ha richiesto integrazioni alla pratica prot.4539 del 28/10/2021.

La struttura è adibita a residenza per anziani autosufficienti, con sviluppo su tre piani fuori terra e un piano interrato, collegati da un vano ascensore interno e da un vano scala, quest'ultimo rivestito in marmo, dotato ad ogni piano di porte tagliafuoco con maniglione antipanico.

Il vano ascensore per il personale collega il piano interrato e il piano terra.

- Il piano interrato è suddiviso in vano cucina, lavaggio stoviglie, lavanderia, spogliatoio uomini e donne, bagno e deposito, con una superficie lorda di 162,72 mq, con superficie netta di 114.07 mq. L'altezza interna è pari a 2.70 mt. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato e battiscopa, rivestimento pareti con ceramiche nella zona cucina, lavaggio stoviglie, lavanderia, nei bagni.

Nel vano lavanderia, è presente un serbatoio per accumulo acqua potabile.

I vani principali sono provvisti di scaffalature e attrezzature in acciaio inox.

Le bussole interne sono in legno tamburato.

- Il piano terra, con accesso diretto su Via Tripoli e accesso dal vano scala su Via Tenente Agresta, è suddiviso con un ingresso per reception, angolo bar, sala tv, ufficio, ristorante, vano scarico merci, servizi igienici dotati di antibagno, tra cui uno dedicato ai diversamente abili, con superficie lorda di mq 199,92, superficie netta di mq 150,46, altezza interna pari a 2.90 mt. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato e battiscopa, rivestimento pareti con ceramiche nel vano scarico merci, nei bagni e relativi antibagni. Il pavimento dell'ufficio è in parquet.

Le pareti della reception e dell'angolo bar sono rivestite in legno.

Nella sala tv è presente un camino. Ogni locale è dotato di arredo, ossia divani, tavoli e sedie, armadiature.

- Il primo piano, con doppio accesso, uno su Piazza della Libertà e l'altro su Via Tenente Agresta, è composto da tre camere con relativo servizio igienico, una camera dotato di bagno e balcone con affaccio su Via Tripoli, una suite, con bagno e balcone con affaccio su Via Tripoli e su Piazza della Libertà. Le camere sono dotate di arredo.

La superficie lorda è di mq 192,10, superficie netta di mq 138,16, altezza interna 2.70 mt.

I balconi hanno una superficie complessiva di mq 11,92.

I pavimenti sono realizzati con parquet e battiscopa, nei bagni il pavimento e il rivestimento pareti è realizzato con ceramiche.

• Il secondo piano è suddiviso in tre camere con relativo servizio igienico, due camere dotate di doppio balcone e relativo servizio igienico, due camere dotate ognuna di servizio igienico e balcone. Le camere sono dotate di arredo.

La superficie lorda è pari a mq 203,00, superficie netta di mq 153,08, altezza interna pari a 2,70 mt.

I balconi hanno una superficie complessiva di mq 18,11.

I pavimenti sono realizzati con parquet e battiscopa, nei bagni il pavimento e il rivestimento pareti è realizzato con ceramiche.

• Il terzo piano è suddiviso in due camere con relativo servizio igienico e balcone, una camera con servizio igienico. Le camere sono dotate di arredo.

La superficie lorda è pari a mq 134,70, superficie netta di mq 85,39, altezza media interna pari a 1,85 mt.

La superficie complessiva dei due balconi è di mq 8,60. Infine, vi è un locale tecnico di mq 3,38 e la restante parte è adibita a terrazzo di mq 57,30.

I pavimenti sono realizzati con parquet e battiscopa, nei bagni il pavimento e il rivestimento pareti è realizzato con ceramiche.

La struttura è intelaiata in c.a., solai in latero-cemento del tipo prefabbricato con travetti in c.a. e pignatte e tramezzatura con mattoni forati dello spessore di cm 8 in opera con malta cementizia. La muratura di tompano di spessore variabile, è costituita da mattone forato in laterizio intonacato sulle due facce.

Porte di accesso, finestre e porte-finestre sono realizzate con infissi in alluminio a taglio termico e vetro-camera. Il sistema di oscuramento dei vani avviene tramite tendaggi interni.

I servizi igienici sprovvisti di finestre, sono dotati di sistema di aerazione forzata.

L'impianto termico è del tipo autonomo, riscaldamento invernale costituito da caldaia a gas di tipo convenzionale, con scarico attraverso una canna fumaria con sbocco esterno, collegato a termo arredi nei servizi igienici e split per riscaldamento/raffrescamento. L'acqua calda ad uso sanitario è prodotta dalla stessa caldaia mediante scambiatore separato del tipo istantaneo.

L'impianto elettrico è eseguito in ottemperanza e in conformità alle normative vigenti.

L'impianto elettrico comprende: un quadro generale, impianto di illuminazione, impianto TV, impianto generale di terra.

La distribuzione eseguita con tubazioni in plastica, cassette di derivazione in plastica, conduttori, comandi ed altri accessori, il tutto normalmente incassato sottottraccia.

Per quanto riguarda l'impianto idrico –sanitario, si specifica che le tubazioni del gas sono poste sotto traccia.

Tutte le tubazioni di scarico e quelle di adduzione dell'acqua calda e fredda sono eseguite in polietilene duro a bassa pressione.

I bagni sono dotati di apparecchi sanitari in porcellana di prima scelta completi di gruppi erogatori.

Gli intonaci sono realizzati con malte di calce, finitura a civile con stabilitura di sabbia fine e calce.

Le pareti ed i soffitti interni sono tinteggiati con due mani di idropittura permeabile.

Le facciate esterne finite con intonachino bianco a base di calce naturale.

I balconi sono dotati di ringhiera in ferro verniciato, a barre semplici orizzontali.

I canali di gronda, scossaline, pluviali, ecc., sono in lamiera preverniciata. I tubi pluviali, di diametro e quantità adeguati, sono convogliati in pozzi perdenti nel suolo.

Per i fabbisogni idrici e potabili il fabbricato è allacciato alle reti pubbliche esistenti sia per lo smaltimento delle acque nere, per l'approvvigionamento idrico, per la linea elettrica e telefonica.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/4 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **934,14**

E' posto al piano: Piano Interrato- Piano terra - Primo, Secondo e Terzo Piano

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n.2 di via Tripoli; ha un'altezza utile interna di circa m. P S1 h mt 2.70, P.T h mt 2.90, P1 e P2 h mt 2.70, P3 hm mt 1.85.

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finitura architettoniche interne ed esterne.

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Via Tripoli Angolo Piazza Della Libertà**



**Foto n.2 Via Tripoli Angolo Piazza Della Libertà**



**Piazza Della Libertà Angolo Via Tenente Agresta**



**Foto n.5 Via Tenente Agresta**



## Reception



## Reception



## Reception



## Ristorante



## Sala TV



## Sala TV



Studio Tecnico Geometra Francesco A. Favale Via Cirillo n.2 Nova Siri (MT) tel/fax 0116/636257 [www.1536802439.it](http://www.1536802439.it)

## Caratteristiche descrittive:

## Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: dichiarato dal sig.
Copertura	tipologia: <b>curva</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: dichiarato dal sig.
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: dichiarato dal sig.
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovescio</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: dichiarato dal sig.

Scale	tipologia: <b>a doppia rampamateriale: c.a.</b> ubicazione: <b>internaservoscala: assente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: dichiarato dal sig.
Solai	tipologia: <b>solaio con travetti precompressi in c.a. e laterizio</b> Note: dichiarato dal sig.
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: dichiarato dal sig.
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: dichiarato dal sig.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: ristorante, sala TV, bagni al piano terra.
Infissi esterni	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Reception, ufficio
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Note: piano primo, secondo e terzo.
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevoli</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Porta tra Reception e Ristorante.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Disimpegno, antibagni e bagni.
Infissi interni	tipologia: <b>ad ante</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: tra Scarico Merci e ristorante
Infissi interni	tipologia: <b>ad ante</b> materiale: <b>acciaio preverniciato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: tra vano cucina e disimpegno
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Lavanderia, Lavaggio stoviglie, disimpegno, deposito sogliatoi e bagni al piano interrato
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>acciaio preverniciato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Porte tra il vano scala, il disimpegno e il lavaggio stoviglie al piano interrato.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b> Note: la copertura del piano terzo
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: pareti esterni
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b> Note: piano interrato
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: piano terra ristorante, scarico merci, reception angolo bar, sala tv, disimpegno, anti bagni e bagni.
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: ufficio a piano terra.
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: camere piano primo, secondo e terzo.
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Tutti i bagni e gli antibagni.
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>Maniglieria interna ed esterna</b> condizioni: <b>buone</b> Note: porta d'ingresso al piano terra e al vano scala.



Rivestimento	ubicazione: <b>bagnomateriale: gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: piano interrato, primo, secondo e terzo.
Rivestimento	ubicazione: <b>cucinamateriale: gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: piano interrato.
Scale	posizione: <b>a doppia ramparivestimento: marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Note: scala interna da piano interrato a terzo piano

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> Note: dichiarato dal sig.
Antincendio	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> Note: posti al piano interrato, piano terra, primo secondo e terzo.
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: L'ascensore ha una portata di 480 kg per un numero massimo di 6 persone. Dispone di una Dichiarazione "CE" di conformità Numero di impianto 10275515, rilasciata dal Ing. E. Cavagnoli Direttore Tecnico IN DATA 26/05/2003.
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>condizionatore fisso monosplit</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: Al piano terra nel vano reception, ristorante, sala TV, camere del piano primo, secondo e terzo.
Elettrico	tipologia: <b>sottotracciatensione: 220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: dichiarato dal sig.
Fognatura	tipologia: <b>mistarete di smaltimento: tubi in PVC</b> recapito: <b>rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: dichiarato dal sig.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metan</b> rete di distribuzione: <b>canali in lamiera zincata</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: dichiarato dal sig.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: dichiarato dal sig.



Telefonico	tipologia: <b>sottotracciacentralino: presente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: dichiarato dal sig.
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metanorete</b> di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termoarredi</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: Bagni e antiabagni del piano terra, primo, secondo e terzo piano.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	La dichiarazione di conformità L.46/90 è stata allegata alla richiesta del certificato di abitabilità/agibilità, dal Sig. .

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Regolare
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La dichiarazione di conformità L.46/90 è stata allegata alla richiesta del certificato di abitabilità/agibilità, dal Sig. .

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	n.d
Autocertificazione	n.d
Contratto manutenzione	n.d
Note ascensori montacarichi	acquisito dalla dichiarazione "CE" di conformità 10275515 del 26/05/2033, e la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte ai sensi Del Art.9 legge 46 del 5/03/1990, a firma dell'Ing. E. Vagnoli direttore Tecnico .
Esistenza carri ponte	NO

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Millesimi di proprietà:** Non sono presenti tabelle millesimali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Ai sensi dei D.P.R. n°384/78 e 236/89 ai fini dell'accessibilità ai soggetti diversamente abili l'unità in oggetto è adattabile ed accessibile.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E) trattandosi di immobile interessato da esecuzione immobiliare e vendita forzata nella presente relazione tecnica di stima si riporta a titolo puramente indicativo il solo indice di prestazione energetica del fabbricato, precisando che per la redazione dello stesso l'importo occorrente ammonta a circa € 500,00 oltre I.V.A. e cassa spettanti al professionista incaricato.

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in San Giorgio Lucano (MT) CAP: 75027, Via Tripoli 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: . - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** nato a, Proprietà per 1/4. nata a ) il , Proprietà per 1/4.

nata a ) il , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ., foglio 34, particella 517, subalterno 1, indirizzo Via Tripoli n.2, piano S1-1-2-3, comune San Giorgio Lucano, categoria D/2, rendita € 12484,50

Derivante da: E' pervenuto per atto di Donazione del 04/07/2011 numero di repertorio 52261 Notaio GUERRIERO Nicola sede in Lauria (PZ), Modello Unico n.5046.1/2011 Reparto PI di Matera in atti dal 03.08.2011.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non comporta millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Il fabbricato confina a Nord con Via Tripoli, a Ovest con Piazza della Libertà, a Sud con Via Tenente Agresta, a Est con e .

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nato a , Proprietà per 1/4. nata a ) il , Proprietà per 1/4. nata a () il , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ., foglio 34, particella 517, subalterno 2, indirizzo Via Tripoli , piano T, comune San Giorgio Lucano, categoria F/5, consistenza 65

Derivante da: E' pervenuto per atto di Donazione del 04/07/2011 numero di repertorio 52261 Notaio GUERRIERO Nicola sede in Lauria (PZ), Modello Unico n.5046.1/2011 Reparto PI di Matera in atti dal 03.08.2011.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non comporta millesimi di proprietà di parti comuni.

Note: L'unità immobiliare in oggetto non è stata individuata in loco, non essendo presente alcuna superficie parificabile al lastriko solare oggetto di pignoramento, per cui trattasi di subalterno erroneamente presente nella banca dati catastale. L'unità immobiliare dovrà essere pertanto soppressa e la stessa non sarà oggetto di valutazione estimativa non essendo presente sul posto.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nato a il , Proprietà per 1/4. nata a ) il , Proprietà per 1/4. nata a ) il , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ., foglio 34, particella 517, subalterno 3, indirizzo Via Tripoli, piano T, comune San Giorgio Lucano, categoria F/5, consistenza 71

Derivante da: E' pervenuto per atto di Donazione del 04/07/2011 numero di repertorio 52261 Notaio GUERRIERO Nicola sede in Lauria (PZ), Modello Unico n.5046.1/2011 Reparto PI di Matera in atti dal 03.08.2011.

Note: L'unità immobiliare in oggetto non è stata individuata in loco, non essendo presente alcuna superficie parificabile al lastriko solare oggetto di pignoramento, per cui trattasi di subalterno erroneamente presente nella banca dati catastale. L'unità immobiliare dovrà essere pertanto soppressa e la stessa non sarà oggetto di valutazione estimativa non essendo presente sul posto.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Matera, è emerso che: nella planimetria catastale del secondo piano, i balconi con affaccio su Piazza della Libertà non sono rappresentati; il locale tecnico posto al piano terzo non è riportato nella planimetria catastale, redatta dal Geom. Vincenzo Roseti con protocollo n000011666 del 17/02/2003.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale come lo stato di fatto.

Variazione Catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il fabbricato confina a Nord con Via Tripoli, a Ovest con Piazza della Libertà, a Sud con Via Tenente Agresta, a Est con e .

Sovrapposizione aerofotogrammetria -con stralcio catastale  
dell'immobile pignorato in corrispondenza della particella n.517  
del Foglio n.34 del  
Comune di San Giorgio Lucano (MT)



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

##### CORPO: A

**Dati catastali:** nato a , Proprietà per 1/4. nata a , Proprietà per 1/4. nata a  
il , Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con , foglio 34, particella 517, subalterno 1, indirizzo  
Via Tripoli n.2, piano S1-1-2-3, comune San Giorgio Lucano, categoria D/2, rendita € 12484,50

##### Quota e tipologia del diritto:

- 1/4 di - Piena proprietà

**Conformità catastale:** NON si dichiara la conformità catastale. Il fabbricato confina a Nord con Via Tripoli, a Ovest con Piazza della Libertà, a Sud con Via Tenente Agresta, a Est con e .

**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:** nato a ) il , c.f.

, proprietà 1/1 dal 25/02/2003 al. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Nicola GUERRIERO, in data 04/07/2011, ai nn. 52261/15995; trascritto a MATERA, in data 03/08/2011, ai nn. 6653/5045.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 1109 del 10.05.1992 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione della sede di un istituto di credito con annessa abitazione

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Gli estremi della Concessione Edilizia e della Variante, sono stati estrapolati dalla relazione tecnica allegata al progetto di riqualificazione e di cambio di destinazione d'uso, esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta n.4/2001 del 24.07.2001. La Concessione Edilizia n.1109/1992 e la Variante n.1211/1994 non sono consultabili né presso il Comune di San Giorgio L. e neanche sono state fornite dal Sig..

Numero pratica: 1419

Intestazione: Amministratore Unico

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Progetto di ricettività turistico- alberghiera, richiesta nuove destinazioni d'uso degli immobili

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 04/06/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 19/09/2001 al n. di prot. 1419

Abitabilità/agibilità in data 16/04/2003 al n. di prot. 1634

NOTE: Pratica 1419 prot. 2343 del 16.05.2001 Sig.ra , amministratore unico, per il progetto di ricettività turistico-alberghiera, esaminata dalla Commissione Edilizia con parere favorevole del 29.05.2001. Per l'esecuzione della predetta opera, è stata rilasciata Concessione n.1419 in data 19.09.2001, dal Responsabile prot-tempore. I lavori sono iniziati il 07.01.2002 e terminati il 05.03.2002. Dal verbale della Commissione Edilizia, si evince l'esistenza di una DIA di Variante n.21/2002, di cui non è visionabile e reperibile la relativa documentazione. Il 19.07.2021, è stata fatta comunicazione di mutamento di destinazione d'uso da Alberghiera D/2 a Residenza per anziani autosufficienti

Numero pratica: prot. 4540 del 28/10/2021

Intestazione: Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.)

Per lavori: DI RIQUALIFICAZIONE DELLE FACCIADE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/10/2021 al n. di prot. 4540

NOTE: Per la suddetta C.I.L. il Responsabile dello sportello Unico Edilizia e RUP del Comune di San Giorgio L., in data 14.07.2022 con prot. 3054, ha richiesto tramite PEC al Geom. Tufaro Domenico, in qualità di progettista e Direttore dei Lavori, integrazioni documenti. Alla data odierna, non risulta alcuna documentazione integrativa.

Numero pratica: prot. 4539 del 28/10/2021

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria

Per lavori: Lievi difformità prospettiche e errori di rappresentazione grafica cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza per anziani senza opere.

Oggetto: SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01

Presentazione in data 28/10/2021 al n. di prot. 4539

NOTE: Per la suddetta S.C.I.A. in sanatoria, il Responsabile dello sportello Unico Edilizia e RUP del Comune di San Giorgio L. , in data 14.07.2022 con prot. 3053, ha richiesto tramite PEC al Geom. , in qualità di progettista e Direttore dei Lavori, integrazioni documenti. Alla data odierna, non risulta alcuna documentazione integrativa.

***Conformità edilizia:***

**Alberghi e pensioni [D2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

***Conformità urbanistica:***

**Alberghi e pensioni [D2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n.1247 del 20 marzo 1995. Parere Commissione Region. per i Beni Ambientali del 10 Marzo 1994, giusta deliberazione di C.C. n.4 del 05.02.96, approvato con D.P.G.R.
Zona omogenea:	Sottozona B - Ambiti insediativi totalmente edificati.
Norme tecniche di attuazione:	AMBITI ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO ZONA B - SOTTOZONA B insediamenti parzialmente edificati da completare e/o ristrutturare . Rientrano in quest'ambito insediativo alcune aree del comune di S. Giorgio ; il Piano, vista l'eterogeneità edilizia e l'incompletezza della forma urbana, prevede una ricucitura ed una ricomposizione del tessuto urbano mediante nuove edificazioni. Sono consentiti

interventi per la realizzazione di abitazioni, abitazioni collettive, scuole, uffici, negozi, ristoranti ed artigiano non molesto. Inoltre, sono recuperate all'interno di questi ambiti le aree necessarie ad una opportuna dotazione di servizi ed attrezzature. Per ogni 10 mc di volumetria residenziale sarà destinato 1 mq a parcheggio privato, per ogni 20 mc di volumetria non residenziale saranno destinati 2 mq a parcheggio privato (legge 765/67 e legge 122/89). La distanza minima assoluta per i nuovi edifici sarà la seguente : -ml 10 tra fronti finestrati (D.M. 2/4/68 art. 9 p.2); -ml 10 di distacco minimo assoluto tra fabbricati (D.M. 2/4/68). In caso di ristutturazione la distanza minima assoluta tra edifici è quella esistente. Le coperture saranno a falde inclinate con pendenza massima del 35%. Per interventi edilizi che interessano singoli immobili si prescrivono i seguenti indici: - indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3 mc/mq; - altezza massima non superiore a ml 9.50; - rapporto copertura non superiore al 70%. Ampliamenti e sopraelevazioni saranno consentiti se contestualmente ad essi l'edificio sarà oggetto di quei consolidamenti e restauri necessari a renderlo conforme alle disposizioni del Regolamento Edilizio ed alla normativa in zona sismica vigente. Sottozona B1- Rientrano in quest'ambito insediativo quelle opere già previste come Zona Territoriale Omogenea "B", nel Programma di Fabbricazione ed allo stato attuale quasi totalmente saturate. In detti ambiti, per quelle superfici residue o intercluse tra fabbricati e fabbricati o tra fabbricati e strada sono consentite edificazioni, ampliamenti e sopraelevazioni. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni saranno consentiti se contestualmente ad esse l'edificio sarà oggetto di quei consolidamenti e restauri necessari a renderlo conforme alle disposizioni del Regolamento Edilizio ed alla normativa in zona sismica vigente. Essendo la sottozona totalmente satura, ed essendo esigue le superfici libere residue, non si prescrive l'indice di fabbricabilità fondiaria. Si prescrivono le seguenti norme: - l'altezza max consentita sarà di mt lineari 9.50. - la distanza minima assoluta tra fronti finestrati sarà di ml 10.00 (D.M. 2/4/68); - il distacco minimo assoluto fra fabbricati sarà di ml 10.00 (D.M. 2/4/68). In caso di ristrutturazione in distanza minima assoluta tra edifici sarà quella esistente. Le coperture saranno a falde inclinate con pendenza massima del 35%.

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:	non superiore a 3 mc/mq
Rapporto di copertura:	rapporto di copertura 70%
Altezza massima ammessa:	altezza massima 9.50 mt

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

**Altro** E' gestito dalla Sig. Comproprietaria per 1/4 a titolo gratuito.

### 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:*

Nessuna.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UNEP DI MATERA in data 30/01/2020 ai nn. 137 iscritto/trascritto a MATERA in data 19/02/2020 ai nn. 1416/1149;

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

#### **Misure Penali**

Nessuna.

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

Non ricade su suolo demaniale

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

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

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non vi sono spese condominiali

**Avvertenze ulteriori:** Nessuno

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

**Identificativo corpo: A - Alberghi e pensioni [D2]**

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

per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi in causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di: A. Vani principali e accessori diretti misurata come segue: - la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; - i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al

50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm; - la superficie linda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini; - nella superficie si comprendono anche eventuali locali di servizio diretto; - l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alle unità immobiliari, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio; B. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare quali balconi, terrazze e similari: - dette pertinenze non sono frequentemente presenti e vengono computate nella misura del 10%; - la superficie scoperta è computata nella misura del 10%; C. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare. La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura: - del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); - del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); Precisazioni: Per il calcolo della superficie commerciale con molta approssimazione e limitatamente, si potranno considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie pari al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residente per anziani autosufficienti, Piano Terra, Primo ,Secondo e Terzo.	sup reale linda	729,72	1,00	729,72
Piano Interrato, cucina lavanderia Stoviglie, landeria, deposito spogliatoio uomini,spogliatoio donne e bagni	sup reale linda	162,72	0,50	81,36
Balconi Piano Primo	sup reale linda	11,92	0,25	2,98
balconi Piano Secondo	sup reale linda	18,00	0,25	4,50
Balconi Piano Terzo	sup reale linda	8,00	0,25	2,00
LocaleTecnico Piano Terzo	sup reale linda	3,78	0,25	0,95
		<b>934,14</b>		<b>821,51</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2022

Zona: San Giorgio Lucano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max(€/mq): 700,00



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### • VALORE DI MERCATO

"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e ciascuno nel proprio interesse.

L'importo stimato è quindi il prezzo che l'acquirente paga per un immobile determinato da un esperto che possiede qualifica, nozioni e competenze per compiere la valutazione.

Il valore di mercato si riferisce a una data certa (data della stima) in quanto i mercati e le loro condizioni variano nel tempo e un prezzo valido oggi può risultare scorretto in un tempo diverso.

La permanenza dell'immobile sul mercato varia a seconda del tipo di immobile e dell'andamento del mercato, ma deve essere sufficientemente adeguata a far sì che sia l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

#### • VALORE DI COSTO

"E' composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o ricostruzione) della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di una percentuale che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data della stima."

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente è costituito dalla somma delle spese che alla data di stima si devono sostenere per realizzare un manufatto uguale o equivalente.

Nell'ambito di questo costo si distinguono:

- il costo di ricostruzione propriamente detto quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un esatto duplicato dell'opera;
- il costo di sostituzione o di rimpiazzo quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzioni equivalenti (perfetto sostituto) a quello esistente, realizzato impiegando materiali, tecnologie, metodi costruttivi attuali.

#### • VALORE DI TRASFORMAZIONE

"E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione"

Trova pratica applicazione nelle stime delle aree edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento, ecc.

Il processo di trasformazione può anche essere la demolizione della struttura esistente, seguita dalla costruzione di un edificio nuovo.

#### • VALORE COMPLEMENTARE

"Il valore complementare di una parte appartenente ad un insieme costituente un immobile complesso è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte o delle parti dell'insieme che residua, una volta considerata separata la parte oggetto di stima."

Il valore complementare è un criterio di stima costituito dalla combinazione tra due valori di mercato: uno riferito all'immobile complesso, l'altro riferito alla parte(i) residua(e).

Il rapporto tra il valore complementare della parte e il valore totale dell'immobile complesso è definito rapporto di complementarietà economica.

Uno tra i più importanti legami di complementarietà nel settore edilizio è il rapporto tra il valore del terreno edificato e il valore dell'immobile, comprensivo del fabbricato e del terreno.

#### • VALORE DI SOSTITUZIONE

Il valore di sostituzione di un bene è uguale al prezzo, o al costo, di un altro bene, se i due beni sono perfetti sostituti per certi fini.

Questo criterio si fonda sul principio di sostituzione, che afferma che un bene, perfetto sostituto di un altro per certi fini, può presentare valore uguale.



## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;  
 Uffici del registro di POLICORO;  
 Ufficio tecnico di SAN GIORGIO LUCANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera). ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Residenziale: Civile abitazione  
 Valore di mercato  
 Euro/mq min 350,00  
 Euro/mq max 520,00;

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Alberghi e pensioni [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 657.208,00.

La consistenza del bene è stata determinata secondo i criteri dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che fa riferimento come unità di misura al metro quadrato di superficie catastale, definito con criteri diversi in base alla destinazione d'uso, sulla base di misurazioni effettuate in loco. La scelta dei valori presi a riferimento per la stima comparativa è basata sono le FONTI INDIRETTE, quali Consulenti Immobiliari, non essendoci specifici riferimenti OMI e, soprattutto le FONTI DIRETTE, quali inserzioni sulla stampa ed online ed indagini dirette effettuate nel comprensorio. Pertanto, la determinazione dei nuovi valori è stata eseguita, procedendo, innanzitutto, al calcolo delle superfici convenzionali, al reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette, all'elaborazione dei dati acquisiti e determinazione dei valori medi, per poi procedere alla stima sintetica, redatta sulla scorta dei valori di mercato di immobili assunti a riferimento, che nel caso specifico sono stati rapportati con maggior riferimento ai parametri individuati per immobili aventi destinazione abitativa .Il parametro utilizzato è il prezzo al Mq. di superficie linda convenzionale, applicando poi, le eventuali detrazioni e aggiunte del caso. Si precisa comunque, che il giudizio di stima di seguito riportato, anche se espresso con la massima obiettività possibile e, sicuramente dopo numerose, attente e analitiche indagini, presenta pur sempre il grado d'incertezza tipico di tutte le stime, che sono redatte in previsione di un fatto economico. Sulla scorta delle ricerche effettuate con la metodologia anzidetta, il valore medio a determinato è pari ad Euro 750,00 al mq.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residente per anziani autosufficienti, Piano Terra, Primo ,Secondo e Terzo.	729,72	€ 800,00	€ 583.776,00

Piano Interrato, cucina lavanderia landeria, spogliatoio uomini,spogliatoio donne e bagni	81,36	€ 800,00	€ 65.088,00
Balconi Piano Primo	2,98	€ 800,00	€ 2.384,00
balconi Piano Secondo	4,50	€ 800,00	€ 3.600,00
Balconi Piano Terzo	2,00	€ 800,00	€ 1.600,00
LocaleTecnico Piano Terzo	0,95	€ 800,00	€ 760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 657.208,00
Valore corpo			€ 657.208,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 657.208,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.302,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Alberghi e pensioni [D2]	821,51	€ 657.208,00	€ 164.302,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 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:	€163.802,00
---	-------------

**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.****Alberghi e pensioni [D2] sito in San Giorgio Lucano (MT) CAP: 75027, Via Tripoli 3****Quota e tipologia del diritto****1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

- Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà



## Lotto:002 - Abitazione

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

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

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

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

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Giorgio Lucano (MT) CAP: 75027, Via Cavour n.9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

- Residenza attuale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: nato a , c.f. Diritti di: Proprietà per 1/1, foglio 29, particella 251, subalterno 3, indirizzo Via Cavour n.48-50, piano T-1, comune San Giorgio Lucano, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, rendita € 119,82 Derivante da: E' pervenuto per atto di Donazione del 25.02.2003 numero di repertorio 53921 Notaio LACANNA Vincenzo con sede in Policoro (MT) trascritto al n. 1377.1/2003 Reparto PI di Ma-tera in atti dal 05.03.2003.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non comporta millesimi di proprietà di parti comuni.

Confini: Il fabbricato confina a Ovest con Via Cavour, a Sud con Vicolo pedonale, ad Est con Via Regina Elena, a Nord con .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Matera, è emerso che: al piano terra vi è una diversa distribuzione interna, realizzazione bagno sotto al vano scala con apertura di una finestra, differente ubicazione della scala all'interno del vano soggiorno. Al primo piano è stata realizzata una diversa distribuzione interna. Pertanto, lo stato di fatto risulta differente dalla planimetria catastale redatta dal Geom. Rinaldi Gioacchino, presentata il 26.11.1941. Regolarizzabile mediante presentazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedure DOCFA.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale come lo stato di fatto.

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

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

L'immobile adibito ad abitazione costituito da piano terra e primo piano collegati da una scala interna, si affaccia ad ovest su Via Cavour, ad est su Via Regina Elena, a sud con Vicolo pedonale, a nord confina con proprietà . È censito al

Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Lucano (MT) al foglio 29, p.lla 251, sub 3. L'accesso principale all'immobile avviene da Via Cavour attraverso il soggiorno, la cucina si affaccia su Via Cavour mediante una porta finestra e un balcone. Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina e un bagno di servizio ricavato sotto il vano scala, con superficie linda di mq 63,96 e superficie netta di mq 45,51. L'altezza interna è pari a 2,90 mt. Il primo piano è suddiviso in disimpegno, bagno e camera da letto con spogliatoio, con superficie linda di mq 62,46 e superficie netta di mq 46,91. L'altezza interna è pari a 2,80 mt. Il comune di San Giorgio Lucano è un comune italiano di 1.279 abitanti della Provincia di Matera. È situato su un colle dominante la valle del Sarmento, affluente del fiume Sinni, a 416 m s.l.m. Confina a nord con il comune di Valsinni, ad est con Oriolo (CS) e Nocara (CS), a sud con Cersosimo (PZ), e ad ovest con Noepoli (PZ) e Senise (PZ). Fa parte della comunità montana Basso Sinni. È incerto se l'origine del nome derivi dal culto di San Giorgio oppure dall'eroe albanese Giorgio Castriota Scanderbeg. Il paese infatti sorse nel 1534 ad opera di immigrati albanesi che, sfuggiti all'occupazione musulmana della loro patria, colonizzarono questo territorio che originariamente chiamarono Minullo o Minnuglio, probabilmente perché molto piccolo; nella numerazione del 1595 difatti era tassato per soli 2 fuochi. In epoca feudale divenne feudo dello Stato di Noia (l'attuale Noepoli); a partire dagli inizi del Seicento il principe di Noia Pignatelli favorì la colonizzazione agricola del territorio, scacciando gli albanesi dal casale di San Giorgio e permettendo ai coloni dei paesi vicini di coltivarne i terreni. Il documento ufficiale che attesta l'origine del borgo venne redatto nel 1607 tra i feudatari ed una rappresentanza di coloni. A partire dal 1810 San Giorgio divenne comune autonomo e nel 1863 fu aggiunta la specificazione Lucano per distinguerlo dai numerosi altri comuni italiani aventi lo stesso nome. Nel periodo fascista, il paese fu usato per confinare personalità contrarie al partito fascista. Palazzi storici e antiche fornaci caratterizzano il borgo e le località nelle immediate vicinanze di San Giorgio Lucano. Passeggiando nel suo centro storico si possono ammirare alcuni edifici nobiliari, di '600 e '800, come Palazzo Zito e Palazzo Carlomagno, poi i palazzi Torchitti, Ripa e Silvestre (1828) ma anche Palazzo La Canna o Fattoria di Rosaneto, di cui è ben conservata la cappella. Fuori dal centro abitato, lungo il percorso che conduce alla Cappella Madonna delle Grazie (1770), al cui interno è custodita una statua lignea di San Giorgio, in posizione dominante sulla valle del Sarmento, si aprono gli accessi alle cantine. In prossimità della Valle Sarmento, sono visibili il "Molino del Sole", con annessa fornace, e le fornaci Galanga e la fornace Falcuneta, a testimonianza della presenza di interessanti spazi per la produzione di vasi, piatti, brocche e mattoni. Le "grotte", bene di notevole importanza sia sotto l'aspetto paesaggistico che storico, in quanto, tra l'altro, testimonianza di una cultura, quella contadina, quasi in via d'estinzione: Le grotte censite sono circa 1200 (quasi come il numero degli abitanti di San Giorgio Lucano), e sono ubicate su tutto il territorio comunale, nelle contrade Timpa, Crocicella, Casino, Fontana Vecchia, Calanchi, Selva Vecchia, ecc. In particolare, nelle contrade Timpa e Crocicella sono presenti imponenti grotte signorili con pregevoli portoni d'ingresso in legno, ed altri elementi in ferro battuto. Aree archeologiche interessanti si trovano in località Sodano, Pallio, San Brancato e Campo le Rose, risalenti all'età greca, dove sono stati ritrovati utensili e diverse necropoli. Inoltre, è presente la Chiesa Madre, dedicata a San Francesco d'Assisi, risalente alla seconda metà del XVII secolo, con pregevoli affreschi. San Giorgio Lucano rientra nella splendida cornice del Parco Nazionale del Pollino che, con i suoi 192.000 ettari, è l'area protetta più estesa d'Italia. Ci si può inoltrare lungo appassionati sentieri per arrivare ad incontrare secolari "Pini loricati", visibili soprattutto sulla cima di Serra di Crispo, denominata "Giardino degli Dei" proprio perché considerata uno dei santuari di questa rara specie arborea dal tronco contorto. Numerose sono le escursioni organizzate sul territorio ossia Trekking, percorsi naturali-emozionali, campeggio, scoutismo in Località "La Catusa" località paesaggistico-naturalistica in pieno Parco Nazionale del Pollino, territorio sito in agro di terranova di pollino ma di proprietà del comune di San Giorgio Lucano, rafting lungo il fiume Lao, nordic walking ma anche torrentismo e canyoning, nelle gole del Raganello o, ancora, arrampicata e free climbing. Tra le eccellenze gastronomiche troviamo Peperone crusco, Acquasale, Crisp – Frittelle dolci, Frizzuli ca' Mllic" gustosissimo piatto della tradizione lucana che si prepara utilizzando i "Frizzuli" (maccheroni al ferretto) sugo di carne e appunto la "Mollica". Altra tipologia diffusa è rappresentata dagli "strascinati" con farina di legumi. E ancora "Patèn vllùt e sfritt" patate bollite, fritte con aggiunta di peperone crusco in polvere, pitta liscia. Nel suo antico borgo, si respirano tradizioni e folcro, aspetti che lo rendono affascinante destando



curiosità nel visitatore. Accade in occasione della “Danza del Falcetto”, singolare evento con protagonisti “contadini-ballerini”. Tra gli eventi principali in programma durante l’anno ricordiamo la “Festa della Madonna del Pantano” la statua della Madonna, portata in paese il lunedì in Albis, viene riportata al Santuario nella prima domenica di maggio con una solenne processione; la “Festa patronale di San Rocco”, il 17 ed il 18 agosto, con processione per le vie del paese, il “Gioco della falce con mito di Proserpina”, la “Festa di San Giorgio” il 23 aprile e la “Festa di Sant’Antonio” il 13 giugno.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Valsinni (MT), Noepoli (PZ), Senise (PZ), Cersosimo (PZ), Oriolo (CS), Nocara (CS)..

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nazionale del Pollino.

**Attrazioni storiche:** Palazzi Storici, antiche fornaci, grotte e aree archeologiche..

**Principali collegamenti pubblici:** buone

#### Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto B

L’immobile adibito ad abitazione costituito da piano terra e primo piano collegati da una scala interna, si affaccia ad ovest su Via Cavour, ad est su Via Regina Elena, a sud con Vicolo pedonale, a nord confina con proprietà. È censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio Lucano (MT) al foglio 29, p.la 251, sub 3, situato a 416 m s.l.m. L’immobile è stato realizzato nel 1940, come si evince dalla planimetria catastale redatta dal Geom. Rinaldi Gioacchino il 26/11/1941. Negli archivi comunali non è presente alcuna pratica e documentazione tecnica essendo stato l’immobile realizzato nel 1940, come comunicato dal Comune di San Giorgio Lucano in merito alla richiesta di accesso agli atti amministrativi Prot. n. 3050 del 14/07/2022. Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio dell’Agenzia delle Entrate di Matera, sono emerse le seguenti irregolarità catastali: al piano terra vi è una diversa distribuzione interna, realizzazione bagno sotto al vano scala con apertura di una finestra, differente ubi-cazione della scala all’interno del vano soggiorno. Al primo piano è stata realizzata una diversa distribuzione interna. Le modifiche strutturali e dei prospetti, dichiarate del debitore, sono state realizzate in epoca ante-cedente al 01/09/1967. Negli anni tra il 2010 e il 2020 sono stati effettuati dei lavori di ristrutturazione interni non dichiarati, eseguiti in Edilizia Libera, che hanno comportato una diversa disposizione interna rispetto al progetto originario, rifacimento ed adeguamento impianti e sostituzione di pavimenti, rivestimenti, ecc.

Pertanto, lo stato di fatto risulta differente dalla planimetria catastale redatta dal Geom. Rinaldi Gioacchino, presentata il 26.11.1941, poiché la planimetria stessa non è stata aggiornata. Il piano terra è suddiviso in soggiorno, cucina e un bagno di servizio ricavato sotto il vano scala, con superficie linda di mq 63,96 e superficie netta di mq 45,51. L’altezza interna è pari a 2,90 mt. I pavimenti sono realizzati in piastrelle in cotto, scala interna sia pedata che alzata rivestiti in cotto, rivestimento bagno di servizio in ceramica, rivestimento zona cucina in piastrelle di cotto, le pareti di soggiorno e cucina sono intonacate, la parete divisoria tra soggiorno e cucina è in pietra a faccia vista, la parete interna che si affaccia sul vicolo pedonale è in pietra a faccia vista. La porta di ingresso e le porte interne sono in legno massello, gli infissi ad ante a battente e gli scuri interni sono in legno massello. L’accesso principale all’immobile avviene da Via Cavour attraverso il soggiorno, la cucina si affaccia su Via Cavour mediante una porta finestra e un balcone. Il primo piano è suddiviso in disimpegno, bagno e camera da letto con spogliatoio, con superficie linda di mq 62,46 e superficie netta di mq 46,91. L’altezza interna è pari a 2,80 mt. I pavimenti sono realizzati in parquet con battiscopa, rivestimento bagno in ceramica, le pareti di disimpegno, bagno, camera da letto e spogliatoio sono intonacate mentre la parete interna che si affaccia sul vicolo è in pietra a faccia vista. Le porte interne sono in legno massello come anche gli infissi e gli scuri interni. Il balcone al piano terra di mq 1,90 ha una

pavimentazione in pietra, il balcone al primo piano di mq 3,62 è pavimentato con piastrelle in cotto per esterno, entrambi affacciano su Via Cavour. Gli altri balconi sono della tipologia "alla romana", con ringhiera in ferro antico lavorato.

La struttura del fabbricato è in muratura portante in pietra a faccia vista, spessore variabile da cm 55 a cm 75 al piano terra, cm 50 al primo piano, solaio interno tra piano terra e primo piano in legno, solaio di copertura in legno a doppia falda con soprastanti tegole di terracotta. L'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, costituito da caldaia a gas di tipo convenzionale con scarico attraverso una canna fumaria con sbocco all'esterno, collegato ai termo-arredi del piano terra e del primo piano. L'impianto elettrico anch'esso ristrutturato, comprende un quadro generale, impianto di illuminazione e distribuzione, impianto TV con antenna rettilinea.

La distribuzione eseguita con tubazioni in plastica, cassette di derivazione in plastica, conduttori, comandi ed altri accessori, il tutto incassato sottottraccia. Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, si specifica che le tubazioni del gas sono poste sotto traccia con guaina arieggiata verso l'esterno. Tutte le tubazioni di scarico e quelle di adduzione dell'acqua calda e fredda sono eseguite in polietilene duro a bassa pressione. I bagni sono dotati di apparecchi sanitari in porcellana di prima scelta completi di gruppi erogatori in ottone. Gli intonaci sono realizzati con malte di calce, finitura a civile con stabilitura di sabbia fine e calce. Le pareti ed i soffitti interni sono tinteggiati con due mani di idropittura permeabile. Le facciate esterne sono in pietra intonacata e tinteggiata, gli angoli del fabbricato sono in pietra a faccia vista. I balconi sono dotati di ringhiera in ferro antico verniciato, a barre lavorate. I canali di gronda, scossaline, pluviali, ecc., sono in lamiera preverniciata. I tubi pluviali, di diametro e quantità adeguati, sono convogliati in pozzi perdenti nel suolo. Per i fabbisogni idrici e potabili il fabbricato è allacciato alle reti pubbliche esistenti sia per lo smaltimento delle acque nere, per l'approvvigionamento idrico, per la linea elettrica e telefonica.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **132,56**

E' posto al piano: Piano Terra e Primo Piano

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010-2020

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n.48 n.50 di Via Cavour; ha un'altezza utile interna di circa m. Il piano terra ha un'altezza pari a mt 2.90, il Primo Piano ha un'altezza di mt 2.80.

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Per quanto concerne lo stato di conservazione dell'immobile, non si rilevano difetti visibili o alterazioni di alcuna natura tanto all'impianto strutturale quanto alle opere di finitura architettoniche interne ed esterne.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### Foto n.1 - Via Cavour

Foto n.1 - Via Cavour



Foto n.2 - Via Cavour



Foto n.3 - Vicolo



Foto n.4 - Via Regina Elena



## PIANO TERRA

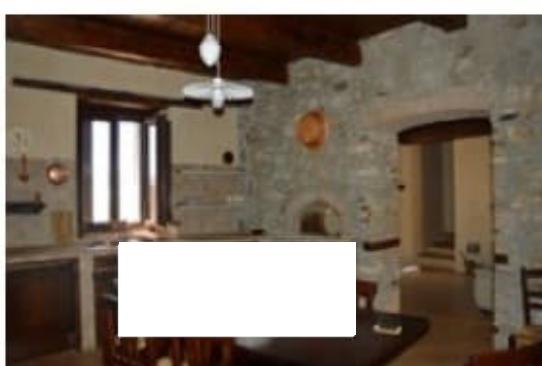
**Foto n.6 - Soggiorno**



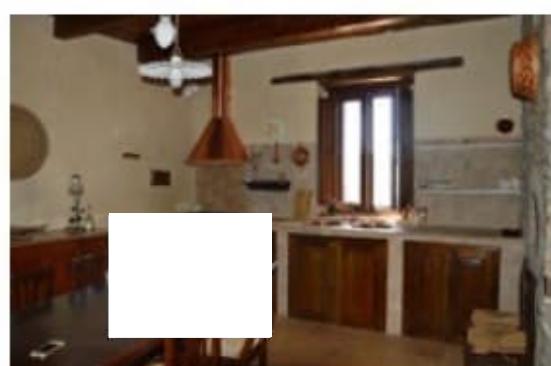
**Foto n.7 - Soggiorno**



**Foto n.8 - Cucina**



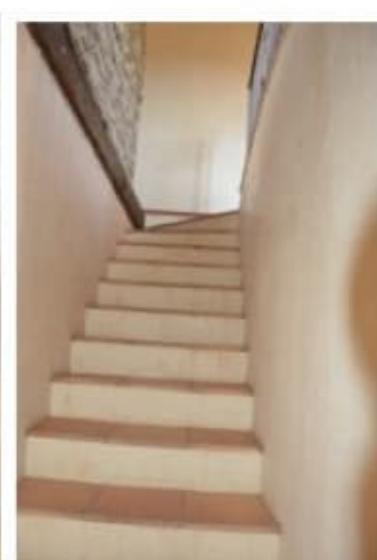
**Foto n.9 - Cucina**



**Foto n.10 - Bagno PT**



**Foto n.11, n. 12 - Scala interna**



## PRIMO PIANO

**Foto n.13 - Disimpegno**



**Foto n.14 - Disimpegno**



**Foto n.26 - Bagno PP**



**Foto n.27 - Bagno PP**



Foto n.28 - C. Letto



Foto n.29 - C. Letto



Foto n.32 - Spogliatoio



Foto n.33 - Spogliatoio

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

Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Balcone a primo piano
Copertura	tipologia: <b>a falda</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Collegamento tra piano terra e primo piano.
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Solaio interpiano tra piano terra e primo piano e tra primo piano e tetto di copertura.



Strutture verticali	materiale: <b>Muratura in pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
---------------------	---

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> Note: Al piano terra : cucina, soggiorno.
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> Note: Finestra del bagno a piano terra
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> Note: Piano primo: vano letto e disimpegno.
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> Note: Bagno e finestra della scala a primo piano.
Infissi interni	tipologia: <b>ad ante</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Piano terra e primo piano.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietra</b> rivestimento: <b>In parte intonacata in parte in pietra a faccia vista</b> condizioni: <b>buone</b> Note: La muratura esterna è in parte intonacata e in parte in pietra a faccia vista.
Pavim. Esterna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Balconi a piano terra e al primo piano
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Cucina e soggiorno a piano terra.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Bagni al piano terra e al primo piano.
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Camera da letto, spogliatoio e disimpegno a primo piano.
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>Maniglieria interna ed esterna</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Porta di accesso su Via Cavour
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>gres porcellana</b> condizioni: <b>buone</b> Note: bagni al piano terra e a primo piano
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Scala interna di collegamento tra il piano terra e il primo piano.

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
--------------------	---



Citofonico	tipologia: <b>audiocondizioni: buoneconformità: rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotracciatensione: 220Vcondizioni: buoneconformità: da collaudare</b> Note: Dichiарato dal sig. .
Fognatura	tipologia: <b>separatarete di smaltimento: tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buoneconformità: rispettoso delle vigenti normative</b> Note: Dichiарato dal sig.
Gas	tipologia: <b>sottotracciaalimentazione: GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>buoneconformità: rispettoso delle vigenti normative</b> Note: Dichiарato dal sig.
Idrico	tipologia: <b>sottotracciaalimentazione: diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>rete pubblica</b> condizioni: <b>buoneconformità: rispettoso delle vigenti normative</b> Note: Dichiарato dal sig.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termoarredi</b> condizioni: <b>buoneconformità: rispettoso delle vigenti normative</b> Note: Dichiарato dal sig.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Regolare
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010-2020
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Millesimi di proprietà:** Non sono presenti tabelle millesimali.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** In merito all'attestato di prestazione energetica (A.P.E) trattandosi di immobile interessato da esecuzione immobiliare e vendita forzata nella presente relazione tecnica di stima si riporta a titolo puramente indicativo il solo indice di prestazione energetica del fabbricato, precisando che per la redazione dello stesso l'importo occorrente ammonta a circa € 500,00 oltre I.V.A. e cassa spettanti al professionista incaricato.

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

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

**Identificativo corpo:** B.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Giorgio Lucano (MT) CAP: 75027, Via Cavour n.9**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: . - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** nato a , c.f. Diritti di: Proprietà per 1/1, foglio 29, particella 251, subalterno 3, indirizzo Via Cavour n.48-50, piano T-1, comune San Giorgio Lucano, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, rendita € 119,82 **Derivante da:** E' pervenuto per atto di Donazione del 25.02.2003 numero di repertorio 53921 Notaio LACANNA Vincenzo con sede in Policoro (MT) trascritto al n. 1377.1/2003 Reparto PI di Ma-tera in atti dal 05.03.2003.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Non comporta millesimi di proprietà di parti comuni.

**Confini:** Il fabbricato confina a Ovest con Via Cavour, a Sud con Vicoletto pedonale, ad Est con Via Regina Elena, a Nord con .

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per l'unità immobiliare in oggetto, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Matera, è emerso che: al piano terra vi è una diversa distribuzione interna, realizzazione bagno sotto al vano scala con apertura di una finestra, differente ubicazione della scala all'interno del vano soggiorno. Al primo piano è stata realizzata una diversa distribuzione interna. Pertanto, lo stato di fatto risulta differente dalla planimetria catastale redatta dal Geom. Rinaldi Gioacchino, presentata il 26.11.1941. Regolarizzabile mediante presentazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedure DOCFA.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale come lo stato di fatto.

Variazione catastale: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

SOVRAPPOSIZIONE STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO - CATASTALE  
CON INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO



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

##### **CORPO: B**

**Dati catastali:** nato a , c.f. Diritti di: Proprietà per 1/1, foglio 29, particella 251, subalterno 3, indirizzo Via Cavour n.48-50, piano T-1, comune San Giorgio Lucano, categoria A/4, classe 2, consistenza 4, rendita € 119,82

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

- 1/1 di - Piena proprietà

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

**Conformità edilizia:** ALTRO. Il fabbricato è stato realizzato ante 1967. Relativamente all'immobile, non è presente alcuna pratica e documentazione negli archivi comunali.

**Conformità urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica. Il fabbricato è stato realizzato ante 1967.

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

**Titolare/Proprietario:** nato a , c.f. n.

, proprietà 1/1 dal 25/02/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di LACANNA Vincenzo, in data 25/02/2003, ai nn. 53921; trascritto a MATERA, in data 03/03/2003, ai nn. 1743/1377.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Il fabbricato è stato realizzato ante 1967. Relativamente all'immobile, non è presente alcuna pratica e documentazione negli archivi comunali.

#### *Conformità edilizia:*

##### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato di vecchia edificazione, evincibile anche dalla data di presentazione della planimetria catastale, datata 26/11/1941, in riferimento alla quale, alla data del sopralluogo, sono state riscontrate delle modifiche strutturali e prospettiche, che per dichiarazione del debitore, sono state realizzate in epoca antecedente al 01/09/1967. Sull'immobile in oggetto in epoca più recente, sono state comunque realizzate opere di manutenzione straordinaria ossia una diversa distribuzione interna e il rifacimento e adeguamento degli impianti, sostituzione di pavimenti, rivestimenti, ecc.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il fabbricato è stato realizzato ante 1967. Relativamente all'immobile, non è presente alcuna pratica e documentazione negli archivi comunali.

#### *Conformità urbanistica:*

##### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n.1247 del 20 marzo 1995. Parere Commissione Region. per i Beni Ambientali del 10 Marzo 1994, giusta deliberazione di C.C. n.4 del 05.02.96, approvato con D.P.G.R.
Zona omogenea:	Sottozona A - Vecchio centro abitato
Norme tecniche di attuazione:	-Tetto di copertura: preferibilmente in coppi ed



embrici di colore naturale, in alternativa in tegole Portoghesi di colore naturale, non colorate; -Portali e fregi: ove esistono vanno mantenuti; -Romanella: ove esiste va mantenuta; -Ringhiere e grate: in ferro battuto-escluso alluminio; -Pluviali e canali di gronda: consentiti in rame o in PVC di colore testa di moro o in cotto; -Infissi esterni: in legno-escluso metalli in generale e PVC; -Persiane: esclusivamente in legno; -Scale Esterne: in cotto o pietra; -Pitturazione esterna: preferibilmente bianca, salvo casi particolari da valutare caso per caso a seconda dell'importanza e caratteristiche dell'edificio. ZONA A insediamenti di carattere storico di particolare pregio ambientale ed ambiti contigui che ne costituiscono parte integrante. Dalle planimetrie allegate, a cui si rimanda, risulta la perimetrazione della zona A ovvero del Centro Storico, con un proprio carattere di unità architettonica di notevole pregio che merita di essere salvaguardato e conservato. Il degrado ambientale del patrimonio edilizio esistente si accompagna a fenomeni di abbandono e sottoutilizzazione con una conseguente tendenza ad un generale deturpamento. L'attuazione del P.R.G., salvo che per le opere di manutenzione ordinaria, deve effettuarsi mediante il Piano di recupero che sarà adottato dal comune; in attesa dell'adozione del predetto piano di recupero resta valida la normativa attualmente vigente. La zona A è pertanto soggetta come prescritto dal P.d.R. ai vincoli architettonici ed urbanistici qui appresso elencati: -è ammessa concessione solo per interventi di restauro e consolidamento (art. 9 della Legge 28/01/1977 n.10); -sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso oltre a quelle tipiche della zona, con gli stessi identici parametri; -abitazioni; -attività culturali; -istituzioni religiose; -negozi di zona; -uffici privati; -ristoranti; -artigianato non molesto; -non sono ammesse destinazioni d'uso ed edifici industriali, officine meccaniche, cliniche, stalle e quelle altre non prescritte dal P. d.R. adottato; -gli edifici che fanno parte di complessi di carattere ambientale devono conservare la loro fisionomia, mantenendo in particolare l'aspetto esterno, il colore tradizionale ed i relativi caratteri e tratti architettonici; possono, a tale condizione, essere soggetti a opere di risanamento e di restauro, ma è vietato qualunque aumento di volume, si può procedere soltanto all'eliminazione di volumi aggiuntivi che costituiscono una evidente "diminuzione" del valore architettonico dell'edificio; -in caso di restauro o di consolidamento

	statico con riferimento alla normativa in zona sismica vigente si ha l'obbligo di usare materiali tradizionali quali copertura con coppi in cotto, intonaco esterno bianco oppure ove manchi, muratura in pietrame locale; divieto di usare intonaci plastici, infissi esterni alla romana e quindi dell'impiego di tapparelle avvolgibili; -l'altezza massima consentita è quella esistente con l'eliminazione di eventuali sopraelevazioni prive di valore storico-artistico; -non è prevista superficie libera da adibire ad accessori che non sono consentiti; -in questa zona vale la normativa specifica per i Centri Storici che formerà dettagliato oggetto del piano di recupero.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commercialità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato è stato realizzato ante 1967.**

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

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**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:*

Nessuna.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di . contro ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UNEP DI MATERA in data 30/01/2020 ai nn. 137 iscritto/trascritto a MATERA in data 19/02/2020 ai nn. 1416/1149;

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

Non ricade su suolo demaniale

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

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

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Non vi sono spese condominiali

**Avvertenze ulteriori:**Nessuno

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

**Identificativo corpo: B - Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo effettuato sui luoghi in causa. La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame è data dalla somma di: A. Vani principali e accessori diretti misurata come segue: - la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; - i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm; - la superficie linda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini; - nella superficie si comprendono anche eventuali locali di servizio diretto; - l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alle unità immobiliari, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio; B. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare quali balconi, terrazze e similari: - dette pertinenze non sono frequentemente presenti e vengono computate nel-la misura del 10%; - la superficie scoperta è computata nella misura del 10%; C. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare. La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura: - del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); - del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); Precisazioni: Per il calcolo della superficie commerciale con molta approssimazione e limitatamente, si potranno considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie pari al 10%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra e primo piano	sup reale linda	126,43	1,00	126,43
Balcone a piano terra e a primo piano	sup reale linda	6,13	0,25	1,53
		<b>132,56</b>		<b>127,96</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: comune di San Giorio Lucano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 420,00

Valore di mercato max(€/mq): 600,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### • VALORE DI MERCATO

"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e ciascuno nel proprio interesse.

L'importo stimato è quindi il prezzo che l'acquirente paga per un immobile determinato da un esperto che possiede qualifica, nozioni e competenze per compiere la valutazione.

Il valore di mercato si riferisce a una data certa (data della stima) in quanto i mercati e le loro condizioni variano nel tempo e un prezzo valido oggi può risultare scorretto in un tempo diverso.

La permanenza dell'immobile sul mercato varia a seconda del tipo di immobile e dell'andamento del mercato, ma deve essere sufficientemente adeguata a far sì che sia l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

#### • VALORE DI COSTO

"E' composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o ricostruzione) della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di una percentuale che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data della stima."

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente è costituito dalla somma delle spese che alla data di stima si devono sostenere per realizzare un manufatto uguale o equivalente.

Nell'ambito di questo costo si distinguono:

- il costo di ricostruzione propriamente detto quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un esatto duplicato dell'opera;
- il costo di sostituzione o di rimpiazzo quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzioni equivalenti (perfetto sostituto) a quello esistente, realizzato impiegando materiali, tecnologie, metodi costruttivi attuali.

#### • VALORE DI TRASFORMAZIONE

"E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione"

Trova pratica applicazione nelle stime delle aree edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento, ecc.

Il processo di trasformazione può anche essere la demolizione della struttura esistente, seguita dalla costruzione di un edificio nuovo.

#### • VALORE COMPLEMENTARE

"Il valore complementare di una parte appartenente ad un insieme costituente un immobile complesso è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte o delle parti dell'insieme che residua, una volta considerata separata la parte oggetto di stima."

Il valore complementare è un criterio di stima costituito dalla combinazione tra due valori di mercato: uno riferito all'immobile complesso, l'altro riferito alla parte(i) residua(e).

Il rapporto tra il valore complementare della parte e il valore totale dell'immobile complesso è definito rapporto di complementarietà economica.

Uno tra i più importanti legami di complementarietà nel settore edilizio è il rapporto tra il valore del terreno edificato e il valore dell'immobile, comprensivo del fabbricato e del terreno.

#### • VALORE DI SOSTITUZIONE

Il valore di sostituzione di un bene è uguale al prezzo, o al costo, di un altro bene, se i due beni sono perfetti sostituti per certi fini.

Questo criterio si fonda sul principio di sostituzione, che afferma che un bene, perfetto sostituto di un altro per certi fini, può presentare valore uguale.



## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di POLICORO;

Ufficio tecnico di SAN GIORGIO LUCANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera). ;

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

Valore di mercato

Euro/mq min 420,00

Euro/mq max 600,00;

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

## 8.3 Valutazione corpi:

### B. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.378,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano terra e primo piano	126,43	€ 550,00	€ 69.536,50
Balcone a piano terra e a primo piano	1,53	€ 550,00	€ 841,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.378,00
Valore corpo			€ 70.378,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.378,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.378,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo popolare [A4]	127,96	€ 70.378,00	€ 70.378,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 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:

**€69.878,00**

**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: B.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in San Giorgio Lucano (MT) CAP: 75027, Via Cavour n.9

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Lotto:003 - Terreno Edificabile**

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

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

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

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

**Identificativo corpo: C.**

residenziale sito in San Giorgio Lucano (MT) CAP: 75027, Via Europa

Note: Terreno Edificabile

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: . - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene, per cui l'immobile in oggetto corrisponde con quanto oggetto della procedura di esecuzione immobiliare.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali dell'immobile in oggetto, corrispondono a quelli indicati sull'atto di pignoramento immobiliare datato 06/05/2020, trascritto in data 19/02/2020, R.G. n. 1416, R.P. n. 1149,

Foglio n.34 , particella 550 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 2.310 mq, reddito dominicale :€ 6.56 , reddito agrario, € 5.37 in ditta al debitore per la quota di 1/1 di piena proprietà..  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali dell'immobile in oggetto, corrispondono a quelli indicati sull'atto di pignoramento immobiliare datato 06/05/2020, trascritto in data 19/02/2020, R.G. n. 1416, R.P. n. 1149, Foglio n.34 , particella 550 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 2.310 mq, reddito dominicale :€ 6.56 , reddito agrario, € 5.37 in ditta al debitore per la quota di 1/1 di piena propri-età..

## 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 terreno, oggetto di valutazione, è ubicato nel Comune di San Giorgio Lucano, in zona Edificabile posta all'estremo del centro abitato, immediatamente all'ingresso del predetto centro urbano percorrendo la strada provinciale Valsinni Noepoli. E' censito al Catasto Terreni del Comune di San Giorgio al foglio 34, p.la 550. Si estende per una superficie di 2.310 mq, Qualità Oliveto di Classe 2. Essendo ubicato al confine con la strada provinciale Valsinni Noepoli, il lotto è facilmente accessibile e raggiungibile sia dall'esterno che dal centro abitato di San Giorgio Lucano, distante circa 100 mt. Il terreno si presenta di forma pressoché trapezoidale ed in leggera pendenza, confinante per due lati con strade pubbliche, corrispondenti alla predetta strada provinciale ed a Via Sicilia; lo stesso è parzialmente recintato, nello specifico lungo i lati confinanti con Via Sicilia e con proprietà; non è dotato di alcuna recinzione per i restanti due lati. Il lotto di terreno di che trattasi seppur ubicato in un contesto edificato, alla data del sopralluogo risulta piantumato al suo interno, prevalentemente con circa 30 piante da ulivo, circa 5 piante di melograno e circa 4 alberi di fico. Comunque, nonostante la sua attuale natura a scopo per lo più agricolo, il lotto di terreno oggetto di pignoramento, sarà stimato come area edificabile, ricadente la stessa in zona B di completamento, con indici e parametri meglio descritti nel punto urbanistico. Il comune di San Giorgio Lucano è un comune italiano di 1.279 abitanti della Provincia di Matera. E' situato su un colle dominante la valle del Sarmento, affluente del fiume Sinni, a 416 m s.l.m. Confina a nord con il comune di Valsinni, ad est con Oriolo (CS) e Nocara (CS), a sud con Cersosimo (PZ), e ad ovest con Noepoli (PZ) e Senise (PZ). Fa parte della comunità montana Basso Sinni. È incerto se l'origine del nome derivi dal culto di San Giorgio oppure dall'eroe albanese Giorgio Castriota Scanderbeg. Il paese infatti sorse nel 1534 ad opera di immigrati albanesi che, sfuggiti all'occupazione musulmana della loro patria, colonizzarono questo territorio che originariamente chiamarono Minullo o Minnuglio, probabilmente perché molto piccolo; nella numerazione del 1595 difatti era tassato per soli 2 fuochi. In epoca feudale divenne feudo dello Stato di Noia (l'attuale Noepoli); a partire dagli inizi del Seicento il principe di Noia Pignatelli favorì la colonizzazione agricola del territorio, scacciando gli albanesi dal casale di San Giorgio e permettendo ai coloni dei paesi vicini di coltivarne i terreni. Il documento ufficiale che attesta l'origine del borgo venne redatto nel 1607 tra i feudatari ed una rappresentanza di coloni. A partire dal 1810 San Giorgio divenne comune autonomo e nel 1863 fu aggiunta la specificazione Lucano per distinguerlo dai numerosi altri comuni italiani aventi lo stesso nome. Nel periodo fascista, il paese fu usato per confinare personalità contrarie al partito fascista. Palazzi storici e antiche fornaci caratterizzano il borgo e le località nelle immediate vicinanze di San Giorgio Lucano. Passeggiando nel suo centro storico si possono ammirare alcuni edifici nobiliari, di '600 e '800, come Palazzo Zito e Palazzo Carromagno, poi i palazzi Torchitti, Ripa e Silvestre (1828) ma anche Palazzo La Canna o Fattoria di Rosaneto, di cui è ben conservata la cappella.

Fuori

dal

Pag. 47  
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

centro abitato, lungo il percorso che conduce alla Cappella Madonna delle Grazie (1770), al cui interno è custodita una statua lignea di San Giorgio, in posizione dominante sulla valle del Sarmento, si aprono gli accessi alle cantine. In prossimità della Valle Sarmento, sono visibili il "Molino del Sole", con annessa fornace, e le fornaci Galanga e la fornace Falcuneta, a testimonianza della presenza di interessanti spazi per la produzione di vasi, piatti, brocche e mattoni. Le "grotte", bene di notevole importanza sia sotto l'aspetto paesaggistico che storico, in quanto, tra l'altro, testimonianza di una cultura, quella contadina, quasi in via d'estinzione: Le grotte censite sono circa 1200 (quasi come il numero degli abitanti di San Giorgio Lucano), e sono ubicate su tutto il territorio comunale, nelle contrade Timpa, Crocicella, Casino, Fontana Vecchia, Calanchi, Selva Vecchia, ecc. In particolare, nelle contrade Timpa e Crocicella sono presenti imponenti grotte signorili con pregevoli portoni d'ingresso in legno, ed altri elementi in ferro battuto. Aree archeologiche interessanti si trovano in località Sodano, Pallio, San Brancato e Campo le Rose, risalenti all'età greca, dove sono stati ritrovati utensili e diverse necropoli. Inoltre, è presente la Chiesa Madre, dedicata a San Francesco d'Assisi, risalente alla seconda metà del XVII secolo, con pregevoli affreschi. San Giorgio Lucano rientra nella splendida cornice del Parco Nazionale del Pollino che, con i suoi 192.000 ettari, è l'area protetta più estesa d'Italia. Ci si può inoltrare lungo appassionati sentieri per arrivare ad incontrare secolari "Pini loricati", visibili soprattutto sulla cima di Serra di Crispo, denominata "Giardino degli Dei" proprio perché considerata uno dei santuari di questa rara specie arborea dal tronco contorto. Numerose sono le escursioni organizzate sul territorio ossia Trekking, percorsi naturali-emozionali, campeggio, scoutismo in Località "La Catusa" località paesaggistico-naturalistica in pieno Parco Nazionale del Pollino, territorio sito in agro di terranova di pollino ma di proprietà del comune di San Giorgio Lucano, rafting lungo il fiume Lao, nordic walking ma anche torrentismo e canyoning, nelle gole del Raganello o, ancora, arrampicata e free climbing. Tra le eccellenze gastronomiche troviamo Peperone crusco, Acquasale, Crisp – Frittelle dolci, Frizzuli ca' Mllic" gustosissimo piatto della tradizione lucana che si prepara utilizzando i "Frizzuli" (maccheroni al ferretto) sugo di carne e appunto la "Mollica". Altra tipologia diffusa è rappresentata dagli "strascinati" con farina di legumi. E ancora "Patèn vllùt e sfritt" patate bollite, fritte con aggiunta di peperone crusco in polvere, pitta liscia. Nel suo antico borgo, si respirano tradizioni e folcro, aspetti che lo rendono affascinante destando curiosità nel visitatore. Accade in occasione della "Danza del Falcetto", singolare evento con protagonisti "contadini-ballerini". Tra gli eventi principali in programma durante l'anno ricordiamo la "Festa della Madonna del Pantano" la statua della Madonna, portata in paese il lunedì in Albis, viene riportata al Santuario nella prima domenica di maggio con una solenne processione; la "Festa patronale di San Rocco", il 17 ed il 18 agosto, con processione per le vie del paese, il "Gioco della falce con mito di Proserpina", la "Festa di San Giorgio" il 23 aprile e la "Festa di Sant'Antonio" il 13 giugno.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Valsinni (MT), Noepoli (PZ), Senise (PZ), Cersosimo (PZ), Oriolo (CS), Nocara (CS)..

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Nazionale del Pollino.

**Attrazioni storiche:** Palazzi Storici, antiche fornaci, grotte e aree archeologiche..

**Principali collegamenti pubblici:** buone

Descrizione: **residenziale** di cui al punto C

Il terreno, oggetto di valutazione, è ubicato nel Comune di San Giorgio Lucano in zona Edificabile posta all'estremo del centro abitato, immediatamente all'ingresso del predetto centro urbano percorrendo la strada provinciale Valsinni Noepoli. Il lotto di terreno di che trattasi seppur ubicato in un contesto edificato, alla data del sopralluogo risulta piantumato, prevalentemente da ulivo con al suo interno circa n. 30 piante, oltre

circa 5 piante di melograno e circa 4 alberi di fico. Comunque, nonostante la sua attuale natura a scopo per lo più agricolo, il lotto di terreno oggetto di pignoramento, sarà stimato come area edificabile, ricadente la stessa in zona B di completamento, con indici e parametri meglio descritti nel punto urbanistico. Essendo ubicato al confine con la strada provinciale Valsinni Noepoli il lotto di che trattasi è facilmente accessibile e raggiungibile sia dall'esterno che da centro abitato di San Giorgio Lucano, che di fatto dista circa 100 mt; lo stesso è posto a circa 416 mt sul livello del mare. Il terreno si presenta di forma presso ché trapezoidale ed in leggera pendenza, confinante per due lati con strade pubbliche, corrispondenti alla predetta strada provinciale ed a Via Sicilia; lo stesso è parzialmente recintato, nello specifico lungo i lati confinanti con via Sicilia e proprietà , mentre non è dotato di alcuna recinzione per i restanti due lati.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.310,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia leggera pendenza

Tessitura prevalente argillosa, calcarea

Sistemazioni agrarie uliveto, frutteto

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee di stagione

Colture arboree alberi di ulivo e melograno

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; allo scopo vedesi documentazione fotografica allegata.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Terreno censito al Catasto al Foglio n. 34, P.la 550**

**Foto n.1**

**Vista n.1 - Via Sicilia**



**Foto n.2**

**Vista n.5**



**Foto n.3**  
**Vista n.6**



**Foto n.4**  
**Vista n.10 - Veduta lungo SP Valsinni Noepoli**



**Foto n.5**  
**Foto n.11 - Veduta lungo SP Valsinni Noepoli**



**Foto n.6**  
**Vista n.12 - Veduta lungo SP Valsinni Noepoli**



**Foto n.7**

**- Vista n.13 - Veduta lungo SP Valsinni Noepoli**



**Foto n.8**

**Foto n.14 - Veduta lungo SP Valsinni Noepoli**



**Impianti:**

**Millesimi di proprietà:** Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si - Il fondo ricadente in zona edificabile ma non edificato, non è soggetto alle disposizioni dei D.P.R. 384/78 e 236/89

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Identificativo corpo: C.**

**residenziale sito in San Giorgio Lucano (MT) CAP: 75027, Via Europa**

Note: Terreno Edificabile

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene, per cui l'immobile in oggetto corrisponde con quanto oggetto della procedura di esecuzione immobiliare.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati catastali dell'immobile in oggetto, corrispondono a quelli indicati sull'atto di pignoramento immobiliare datato 06/05/2020, trascritto in data 19/02/2020, R.G. n. 1416, R.P. n. 1149, Foglio n.34 , particella 550 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 2.310 mq, reddito dominicale :€ 6.56 , reddito agrario, € 5.37 in ditta al debitore per la quota di 1/1 di piena proprietà.. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali dell'immobile in oggetto, corrispondono a quelli indicati sull'atto di pignoramento immobiliare datato 06/05/2020, trascritto in data 19/02/2020, R.G. n. 1416, R.P. n. 1149, Foglio n.34 , particella 550 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 2.310 mq, reddito dominicale :€ 6.56 , reddito agrario, € 5.37 in ditta al debitore per la quota di 1/1 di piena proprietà..



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

### CORPO: C

#### Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di - Piena proprietà

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

Dalla documentazione in atti del procedimento, vista la documentazione catastale e ipocatastale reperita presso gli uffici competenti, non sono emerse discordanze in capo alla titolarità del bene, per cui l'immobile in oggetto corrisponde con quanto oggetto della procedura di esecuzione immobiliare.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** I dati catastali dell'immobile in oggetto, corrispondono a quelli indicati sull'atto di pignoramento immobiliare datato 06/05/2020, trascritto in data 19/02/2020, R.G. n. 1416, R.P. n. 1149, Foglio n.34 , particella 550 qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 2.310 mq, reddito dominicale :€ 6.56 , reddito agrario, € 5.37 in ditta al debitore - per la quota di 1/1 di piena proprietà..

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

**Conformità urbanistica:** Immobile adibito a Uliveto, conforme alla destinazione urbanistica della zona

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

**Titolare/Proprietario:** nato a , c.f.

, proprietà 1/1 dal 25/02/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di

atto di donazione - a rogito di Nicola GUERRIERO, in data 04/07/2011, ai nn. 52261/15995; trascritto a MATERA, in data 03/08/2011, ai nn. 6653/5045.

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

### PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: nessuna pratica

#### ***Conformità edilizia:***

##### **residenziale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico Comunale, per il fondo agricolo ricadente in zona edificabile in oggetto non sono stati rinvenuti titoli edilizi né il fondo risulta all'attualità interessato da processi edilizi non autorizzati.

#### ***Conformità urbanistica:***

##### **residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona Edificabile
Norme tecniche di attuazione:	AMBITI ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO ZONA B SOTTOZONA B- Insediamenti parzialmente edificati da completare e/o ristrutturare. Rientano in quest'ambito insediativo alcune aree del Comune di San Giorgio Lucano: Piano, vista l'eterogenità edilizia e incompletezza della forma urbana prevede una ricucitura ad una ricomposizione del tessuto urbano mediante nuove edificazioni. Sono consentiti interventi per la realizzazione di abitazioni, abitazioni collettive, scuole, uffici, negozi, ristoranti ed artigiani non molesto. Inoltre sono recuperate all'interno di questi ambiti le aree necessarie ad una opportunità dotazione di servizi ed attrezzature. per ogni 10 mc. di volumetria residenziale sarà destinato 1mq parcheggio privato, per ogni 20mc. di volumetria non residenziale saranno destinati 2 mq. a parcheggio privato. (legge 765/67 e legge 112/89) la distanza minima assoluta per i nuovi edifici sarà la seguente: ml 10 tra fronti finestrati (D.M. 2/4/68 art.9 p.2) ml 10 di distacco minimo assoluto tra fabbricati (D:M 2/4/68). In caso di ristrutturazione la distanza minima assoluta tra edifici è quella esistente. Le coperture saranno a falde inclinate con pendenza massima del 35%. Per interventi



	edilizi che interessano singoli immobili si prescrivono i seguenti indici: -indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 3mc/mq -altezza massima non superiore a mt 9.50 - rapporto copertura non superiore al 70% Ampliamenti e sopraelevazioni saranno consentiti se contestualmente ad essi l'edificio sarà oggetto di quei consolidamenti e restauri necessari a renderlo conforme alle disposizioni del Regolamento Edilizio ad alla normativa in zona sismicavigente. /
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:	3mc/mq
Rapporto di copertura:	70%
Altezza massima ammessa:	mt.9.50
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalle ricerche effettuate presso il locale Ufficio tecnico Comunale, per il fondo ricadente in zona edificabile in oggetto non sono stati rinvenuti titoli edilizi ne il fondo risulta all'attualità interessato da processi edilizi non autorizzati.

**Immobile adibito a Oliveto, conforme alla destinazione urbanistica della zona**

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

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**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:*

Nessuna.

*Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; A rogito di UNEP DI MATERA in data 30/01/2020 ai nn. 137 iscritto/trascritto a MATERA in data 19/02/2020 ai nn. 1416/1149;

*Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

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

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

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

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Nessuna

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

Identificativo corpo: C - residenziale

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini del calcolo della consistenza, sulla scorta di sommarie misurazioni effettuate in loco, si è appurato che le misure estrapolabili dalla mappa catastale sono conformi allo stato dei luoghi, per cui ai fini estimativi, si ritiene congrua adottare la superficie censita nel censuario catastale, pari a mq. 2.310,

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fondo rustico riconosciuto in zona edificabile	sup reale netta	2.310,00	1,00	2.310,00
		<b>2.310,00</b>		<b>2.310,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

#### VALORE DI MERCATO

"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e ciascuno nel proprio interesse.

L'importo stimato è quindi il prezzo che l'acquirente paga per un immobile determinato da un esperto che possiede qualifica, nozioni e competenze per compiere la valutazione.

Il valore di mercato si riferisce a una data certa (data della stima) in quanto i mercati e le loro condizioni variano nel tempo e un prezzo valido oggi può risultare scorretto in un tempo diverso.

La permanenza dell'immobile sul mercato varia a seconda del tipo di immobile e dell'andamento del mercato, ma deve essere sufficientemente adeguata a far sì che sia l'immobile sia posto all'attenzione di un appropriato numero di potenziali acquirenti.

#### • VALORE DI COSTO

"E' composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o ricostruzione) della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di una percentuale che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data della stima."

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente è costituito dalla somma delle spese che alla data di stima si devono sostenere per realizzare un manufatto uguale o equivalente.

Nell'ambito di questo costo si distinguono:

- il costo di ricostruzione propriamente detto quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un esatto duplicato dell'opera;
- il costo di sostituzione o di rimpiazzo quale costo di ricostruzione stimato ai prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzioni equivalenti (perfetto sostituto) a quello esistente, realizzato impiegando materiali, tecnologie, metodi costruttivi attuali.

#### • VALORE DI TRASFORMAZIONE

"E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione"

Trova pratica applicazione nelle stime delle aree edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento, ecc.

Il processo di trasformazione può anche essere la demolizione della struttura esistente, seguita dalla costruzione di un edificio nuovo.

• **VALORE COMPLEMENTARE**

"Il valore complementare di una parte appartenente ad un insieme costituente un immobile complesso è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte o delle parti dell'insieme che residua, una volta considerata separata la parte oggetto di stima."

Il valore complementare è un criterio di stima costituito dalla combinazione tra due valori di mercato: uno riferito all'immobile complesso, l'altro riferito alla parte(i) residua(e).

Il rapporto tra il valore complementare della parte e il valore totale dell'immobile complesso è definito rapporto di complementarietà economica.

Uno tra i più importanti legami di complementarietà nel settore edilizio è il rapporto tra il valore del terreno edificato e il valore dell'immobile, comprensivo del fabbricato e del terreno.

• **VALORE DI SOSTITUZIONE**

Il valore di sostituzione di un bene è uguale al prezzo, o al costo, di un altro bene, se i due beni sono perfetti sostituti per certi fini.

Questo criterio si fonda sul principio di sostituzione, che afferma che un bene, perfetto sostituto di un altro per certi fini, può presentare valore uguale.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MATERA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MATERA;

Uffici del registro di POLICORO;

Ufficio tecnico di SAN GIORGIO LUCANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per la definizione del valore medio di mercato, si è fatto riferimento ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio di Matera). ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Terreno Edificabile  
Valore medio Euro 35,00 al mq.

;

Altre fonti di informazione: Nel valutare l'immobile in oggetto lo scrivente ctu, ha assunto informazioni anche presso operatori economici operanti nella zona, relativamente al più probabile valore di mercato di immobili compravenduti in aree limitrofe, con uguale destinazione d'uso, tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, del suo stato di conservazione e di manutenzione, della sua esposizione, della distribuzione e del taglio degli ambienti..

## 8.3 Valutazione corpi:

### C. residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 80.850,00.

Ai fini della valutazione estimativa, non essendo stato possibile individuare transazioni effettuate nell'ultimo triennio, avente per oggetto immobili con caratteristiche similari, si è proceduto ad indagini di mercato effettuate con interviste dirette sul posto, al fine di individuare con maggior esattezza possibile il presunto valore venale di mercato del lotto di terreno edificabile in oggetto, che seppur avente parametri e caratteristiche di edificabilità più che buone, si scontra con la realtà del luogo, consistente in un territorio ricadente in area interna, oggetto di spopolamento e non più appetibile dal punto di vista edificatorio. Pertanto il valore determinato

deriva da riflessioni e mediazioni scaturite da indici volumetrici buoni, ma tenendo conto anche della quasi inesistenza di domanda di acquisto. Sulla scorta delle considerazioni di cui sopra, il valore medio determinato è pari ad Euro 35,00 al mq.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Fondo rustico ricadente in zona edificabile	2.310,00	€ 35,00	€ 80.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.850,00
Valore corpo			€ 80.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.850,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero me- dio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
C	residenziale	2.310,00	€ 80.850,00	€ 80.850,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
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:	<b>€80.850,00</b>
--	-------------------

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

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

**Identificativo corpo: C.**  
**residenziale sito in San Giorgio Lucano (MT) CAP: 75027, Via Europa**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Data generazione:

23-03-2023

**L'Esperto alla stima**  
**GEOMETRA FRANCESCO ANTONIO FAVALE**