

TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA -
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica di Ufficio RELAZIONE

G.E. dott.ssa Valeria La Battaglia
proc. n. 82/2021 R.G.E.



FRANCA DIGIORGIO ARCHITETTO



RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione Immobiliare

PROC. N. 82/2021 R.G.E.

Promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

INCARICO

La sottoscritta arch. Franca Digiorgio con studio in Bernalda (MT), Corso Umberto I n. 83, iscritta all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Matera al n°266 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Matera, in qualità di esperto stimatore nella esecuzione immobiliare n. 82/2021 R.G.E., giusta nomina di CTU quale esperto stimatore dal G.E. dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA del 23.08.2022 e giuramento del 14.09.0022, ha dato avvio alle operazioni peritali per provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati.

Premesso che, in data 04.10.2022 alle 10,00 è stato eseguito il primo accesso ai luoghi unitamente al nominato custode l'avv. Maria Serafina Iacovone, alla presenza dell'esecutato sig. [REDACTED] In tale circostanza è stata effettuata una ricognizione dei luoghi una verifica diretta degli immobili con rilevazione fotografica. (cfr. all.1 – verbale1)

In data 15.03.2023 ho proceduto ad un successivo sopralluogo unitamente ad un collaboratore, [REDACTED] al fine di eseguire una più dettagliata rilevazione metrica e fotografica, per la verifica di conformità catastale ed urbanistica. (cfr. All.2 – verbale2)

Pertanto, dopo attenta disamina della documentazione agli atti, verifica e ricerca di ulteriori dati e atti presso l'Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Bernalda e tramite la banca dati catastale dell'Agenzia dell'Entrate – Territorio, ha proceduto alla elaborazione della presente relazione ed alla documentazione tecnica allegata e necessaria, al fine di rispondere ai quesiti richiesti per l'espletamento dell'incarico ricevuto, in conformità a quanto previsto dagli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., così come di seguito dettagliato.

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

Si è provveduto a verifica la documentazione in atti, relativamente alla documentazione catastale e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento o certificato notarile, secondo quanto previsto dall'art. 567 co. 2 c.p.c.

In particolare, è stato verificato il deposito dell'Istanza di Vendita da parte del creditore procedente, della Nota di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare e della Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ai sensi della L. n. 302/1998, redatta dalla [REDACTED] notaio in Corleone.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili d'interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Non si è riscontrato agli atti presenti nel fascicolo telematico, alcun certificato di stato civile dell'esecutato.

QUESITO n. 1**identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

Gli immobili in oggetto, così come di seguito riportati, risultano attualmente in **piena proprietà 1/1 del sig.**

[REDACTED] identificati con il [REDACTED] sono:

- 1) **Fg. 88 p.Ila 349 sub 1 categ. D/10** (fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole)
- 2) **Fg. 88 p.Ile 307 - 348 - 350 e 352** (terreni)

Gli immobili riportati hanno subito delle **variazioni catastali** precedentemente al pignoramento, in parte già riscontrate nella certificazione notarile, ossia:

- 3) Al **Fg. 88 le p.Ile 307 – 348 - 349 - 350 e 352** (terreni) sono rinvenienti dalla p.Ila 50 originaria così come indicato nell'atto di assegnazione ed impianto meccanografico del 01/04/1971.
- 4) Al **Fg. 88 la p.Ila 349** è stata determinata e stralciata con l'inserimento in mappa del fabbricato **p.Ila 349 sub 1 categ. D/10** (fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole)

Inoltre, dalla verifica catastale si riscontra una "**difformità sostanziale**", in quanto al **fg. 88 sulla p.Ila 307** (graffata) **insistono fabbricati interamente non accatastati al C.F.**, rientranti tra i cd. immobili fantasma, dettagliato nel QUESITO n. 3.

Altra difformità dal rilievo con punti fiduciali per l'inserimento nella mappa catastale dei fabbricati, riscontrando che **l'area di sedime dei fabbricati non è coincidente con la sagoma presente sulla mappa catastale**, mentre risultano coincidenti i valori dimensionali, dettagliato nel QUESITO n. 3.

Altro elemento riscontrato presso gli Uffici del Comune di Bernalda è l'inserimento del podere n. 4 di [REDACTED] nell'allegato "A" dell'**ordinanza di sgombero dai rispettivi immobili di residenza e/o**

domicilio dei nuclei familiari, ai fini della salvaguardia della pubblica e privata incolumità, a seguito delle eccezionali avversità atmosferiche del 1° e 2 marzo 2011, giusta ordinanza n. 21/2011 prot. 4299 del 8.03.2011. (cfr. All.3 - ordinanza)

Pertanto, **il lotto così come composto confina** a Nord con la strada interpoderale denominata “Contrada Serramarina” riportata in Catasto al fg. 88 p.lla 46 in ditta Comune di Bernalda, a Est con le p.lle 232 e 239 fg. 88 in ditta [REDACTED] a Sud con la p.lla 8 fg. 95 in ditta [REDACTED] e ad Ovest con la p.lla 52 fg. 88 in ditta [REDACTED]. (cfr. All.4 - visure)

QUESITO n. 2

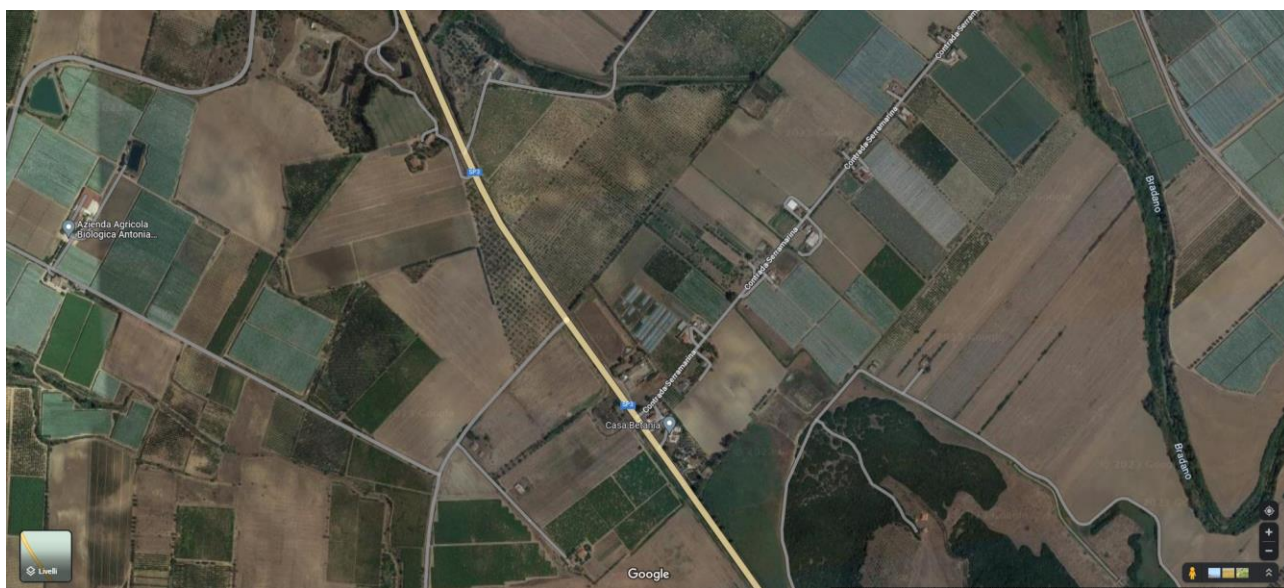
**elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere
alla descrizione materiale di ciascun lotto**

Gli immobili in oggetto compongono un intero lotto identificato come podere n. 4 nell’assegnazione effettuata con la Riforma Fondiaria, sito in Contrada Serramarina sulla omonima strada comunale, a cui si accede dalla S.P. n. 3 Metaponto – Matera in corrispondenza dello stesso Borgo Serramarina, insediamento rurale sorto ad opera della Riforma Fondiaria, che si affaccia sulla strada provinciale ex SS 175, dove c’è anche la Chiesa di San Salvatore.

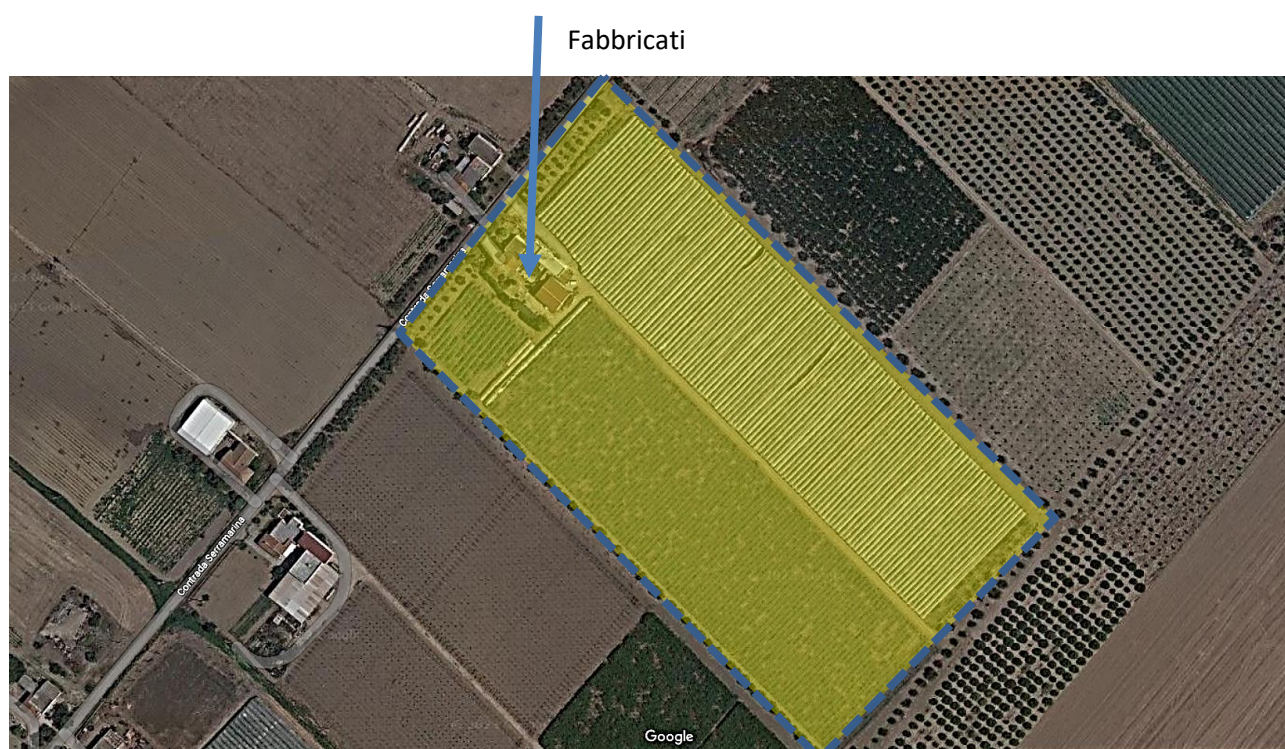
Lungo la strada interpoderale si distribuiscono tutt’ora le originarie quotizzazioni della Riforma, i terreni dell’area sono fertili e si sviluppano tra la ex S.S. 175 ed il fiume Bradano, principalmente sono orti irrigui coltivati prevalentemente a frutteti, uliveti e vigneti, oltre agli appezzamenti più ampi seminativi.

In tale contesto il lotto in oggetto è un fondo rustico cui si accede direttamente dalla strada interpoderale da un cancello metallico scorrevole. La forma è regolare e la giacitura è pianeggiante.

Il fondo è servito da bocchette irrigue del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto.



F.1_ Vista aerea dell’area C.da Serramarina [fonte google map]



F.2_ Vista aerea dell'area C.da Serramarina ubicazione podere n. 4 [fonte google map]

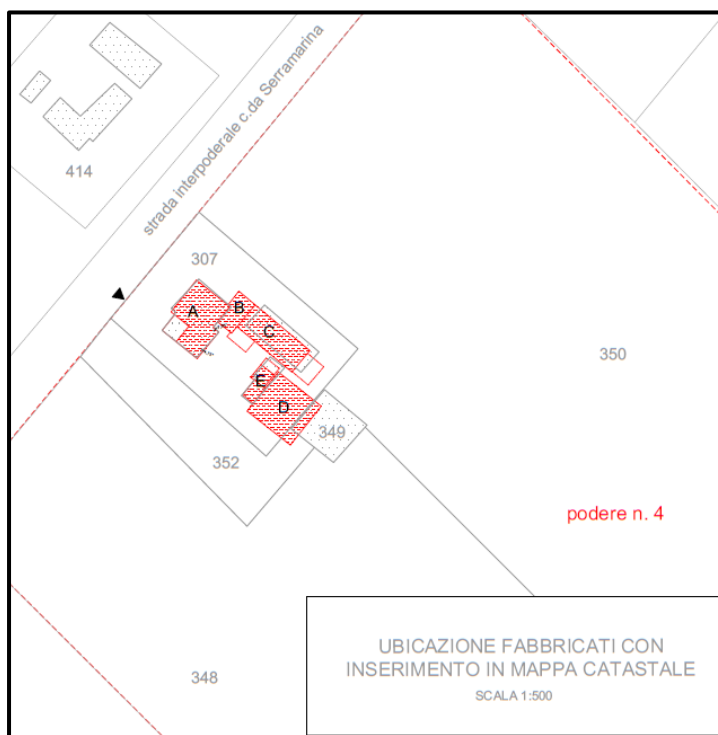
Il **fondo rustico** si compone di fabbricati rurali e terreni agricoli: l'intero blocco di fabbricati si sviluppa perpendicolarmente alla strada interpodere, composto di 5 corpi di fabbrica identificati con le lettere "A – B – C – D – E" per semplicità descrittiva.

Prospiciente la strada è allocato il primo **corpo (A)** di fabbricati, che se pure dismesso conserva la connotazione tipologica dei fabbricati rurali edificati con la Riforma, un blocco quadrangolare con una

veranda angolare che ha le tipiche aperture ad arco, sormontato in parte da copertura a doppia falda, in parte da copertura piana.

Nella parte retrostante in adiacenza, il blocco si compone di una stecca rettangolare, con copertura piana, il **corpo (C)** è identificabile anche sulla planimetria catastale, ma isolato, mentre nella realtà è connesso al corpo (A) da un **corpo (B)** intermedio.

A circa ml. 2,00 di distanza, anziché ml. 15,00 ca. come da planimetria catastale, è allocato il **corpo (D)**, fabbricato rurale connesso all'attività agricola D/10. Tale fabbricato chiude l'intero blocco a "U" determinando una corte interna tra i corpi descritti, inoltre nell'interno di tale corte allineato ed adiacente al corpo (D) è presente un altro **corpo (E)** di modeste dimensioni e di servizio, realizzato in muratura portante di tufo e copertura a falde con manto di embrici tipo marsigliesi.



In dettaglio:

A) TERRENI

La superficie complessiva dei TERRENI è di Ha. 05.06.79

La superficie complessiva delle aree di pertinenza dei fabbricati è di Ha. 00.14.72

I terreni sono destinati a:

- vigneto alto intelaiato	Ha. 04.39.39
- uliveto	Ha. 00.52.08
- agrumeto	Ha. 00.00.60

Foglio	P.IIIa	Superficie Ha.		Destinazione
88	348	02.20.66	01.99.64	vigneto
			00.21.02	uliveto
	349	00.01.29	00.01.29	D/10 Deposito
	350	02.63.78	02.39.75	vigneto
			00.24.03	uliveto
	352	00.07.03	00.07.03	uliveto
	307	00.14.03	00.00.60	agrumeto
			00.13.43	fabbr. rurali n.c.
		05.06.79	05.06.79	

B) FABBRICATI

La superficie complessiva lorda dei fabbricati è di mq. 394,45

La superficie delle aree di pertinenza è di mq. 1.077,70

Foglio	P.IIIa	Superf. lorda	Superf. netta	Altezza int.	Volume	Destinazione
88	307	110,65	85,85	2,70	331,95	corpo A
		34,05	25,25	2,70	102,15	corpo B
		95,70	75,80	3,00	315,81	corpo C
		129,15	120,20	5,30	684,50	corpo D
		24,90	19,60	2,40	59,76	corpo E
		394,45			1.494	

- Sono esclusi dall'obbligo dell'**attestazione di prestazione energetica**, tra gli altri, gli edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (articolo 3, comma 3, lettera c), del Dlgs 192/2005) e i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

Da ciò deriva che:

1) Corpo "A"

Fabbricato originario, anno di costruzione antecedente il 1967, la connotazione lo identifica quale fabbricato ad uso residenziale degli insediamenti rurali della Riforma. Colpito dall'alluvione del 2011 (cfr. All. 4), allo stato attuale si rileva dismesso ed inagibile, interessato da interventi parziali di recupero, avviati con le demolizioni di intonaci, pavimenti e rivestimenti, oltre alla rimozione degli infissi, ma sospesi da tempo dato lo stato di degrado in cui versa. È realizzato in muratura portante in blocchi di tufo e coperture in latero-cemento, la copertura a doppia falda ha un manto di embrici tipo marsigliesi.



QUADRO CONOSCITIVO DELL'IMMOBILE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Il corpo (A) ha unico piano fuori terra, ubicato in prossimità della strada interpoderale, è composto da 4 vani ed un accessorio, ma a tre vani si accede tramite una veranda angolare aperta su due lati, mentre l'altro vano ha accesso esterno autonomo dal lato esposto a Sud, sulla corte.

Dato lo stato in cui riversa è privo di finiture ed infissi. L'unità immobiliare non è provvista d'impianti in quanto rimossi. L'immobile verte in generale in uno stato scadente di conservazione. Risultano allo stato attuale necessari interventi di manutenzione straordinaria da eseguire per la messa in sicurezza ed eventuali interventi di ristrutturazione al fine della ri-funzionalizzazione.

1. Struttura portante: muratura di tufo;
2. Solai: latero cemento tipo "margherita";
3. Murature perimetrali e prospetti: come da struttura portante con intonaco tinteggiato;
4. Divisori interni: di mattoni di tufo;
5. Intonaci: rimossi;
6. Infissi esterni: rimossi;
7. Infissi interni: rimossi;
8. Pavimenti: rimossi;
9. Rivestimenti: rimossi;
10. Servizi igienici: rimossi;
11. Impianto idrico: rimossi;
12. Impianto di riscaldamento: n.c.;
13. Impianto scarichi: n.c.;
14. Impianto elettrico: rimossi;
15. Stato di conservazione: mediocre;

2) Corpo "B" e Corpo "C"

Il corpo (C) di costruzione antecedente al 1967, originariamente locali annessi all'abitazione, attualmente in parte ristrutturati. Il corpo (B) non è inserito nelle mappe d'impianto 1971, per cui costruito post 1967. I due corpi sono collegati internamente e sono parzialmente destinati ad un'abitazione, composta da un soggiorno/pranzo, una cucina, un bagno ed una cameretta che consente l'accesso alla camera da letto. L'abitazione, fruibile ed abitabile, è dotata di impianto elettrico, idrico-fognario, è presente un camino nel soggiorno e n. 3 ventilconvettori distribuiti nei 3 vani, gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e persiane esterne. Si compone, quindi, di un'abitazione con accesso dalla corte tramite veranda coperta e, da un deposito con ingresso autonomo laterale coperto da tettoia in struttura metallica e lamiera grecata:

- Abitazione superf. utile mq. 68,95
- Deposito superf. utile mq. 32,10



QUADRO CONOSCITIVO DEGLI IMMOBILI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

I corpi (B) e (C) sono collegati internamente ed al corpo (B) si accede tramite il corpo (C), per cui sono trattati come unico fabbricato. Ad unico piano fuori terra è composto da 5 vani, ma a tre vani si accede tramite una veranda disposta centralmente al fabbricato, aperta su tre lati, con affaccio sulla corte, mentre l'altro vano ha accesso esterno autonomo dal lato esposto a Sud, portone metallico coperto da tettoia in tubolari di ferro e lamiera grecata. La prima parte del fabbricato è destinato ad abitazione, composta da soggiorno/pranzo, cucinino, 2 camere e bagno.

L'unità immobiliare è provvista d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia stagna a parete che funge sia da riscaldamento ambienti che da produzione acqua calda sanitaria

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio.

Il fabbricato verte in generale in un discreto stato di conservazione. Non risultano allo stato attuale necessari interventi di manutenzione straordinaria da eseguire.

1. Struttura portante: muratura di tufo;
2. Solai: latero cemento tipo "margherita";
3. Murature perimetrali e prospetti: come da struttura portante con intonaco tinteggiato;
4. Divisori interni: di mattoni di tufo;
5. Pareti interne: intonaco civile con soprastante coloritura;
6. Infissi esterni: in alluminio "anticorodal" con vetro singolo dotati di persiane;
7. Infissi interni: porte in legno;
8. Pavimenti: in piastrelle di gres ceramicato;
9. Rivestimenti: in piastrelle di ceramica;
10. Servizi igienici: completo degli apparecchi igienici sanitari di normale dotazione;

11. Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;
12. Impianto di riscaldamento: caldaia;
13. Impianto scarichi: allacciato vasca imhoff;
14. Impianto elettrico: realizzato incassato sottotraccia;
15. Stato di conservazione: discreto.

3) Il corpo "D"

Immobile di recente costruzione registrato in catasto nel 2011 con categ. D/10, quale fabbricato connesso alle attività agricole. Realizzato con struttura portante metallica, copertura a doppia falda con capriate metalliche a tralici e manto di copertura in embrici tipo marsigliesi, mentre, la tompagnatura è in blocchetti prefabbricati di cls. precompresso, senza finitura. A coronamento della muratura perimetrale una finestratura continua chiude il fabbricato fino alla copertura. Internamente è un ambiente unico destinato a deposito attrezzi agricoli, l'ingresso è composto di serranda automatica metallica e frontalmente nell'angolo opposto è allocato un piccolo vano per servizi igienici. Pertanto, è dotato di impianto elettrico con scossaline esterne e da allacci idrico-fognari.



QUADRO CONOSCITIVO DEGLI IMMOBILI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Il corpo (D) è un capannone agricolo, si accede tramite grande serranda metallica automatizzata, costituito da vano unico ed un piccolo locale accessorio interno (wc).

La copertura metallica con capriate a tralici e pannelli coibenti in lamiera grecata.

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio.

Il fabbricato verte in generale in un discreto stato di conservazione. Non risultano allo stato attuale necessari interventi di manutenzione straordinaria da eseguire.

1. Struttura portante: metallica con tubolari quadrangolari;
2. Solai: copertura metallica con capriate a tralici e pannelli coibenti in lamiera grecata;
3. Murature perimetrali e prospetti: blocchi in cls. precompressi senza intonaco e tinteggiatura;
4. Divisori interni: di mattoni di laterizio forato;
5. Pareti interne: intonaco rustico;
6. Infissi esterni: la finestratura a nastro di coronamento è in policarbonato alveolare;
7. Infissi interni: porta in legno tamburata;
8. Pavimenti: assente, solo massetto in ca.;
9. Rivestimenti: in piastrelle di ceramica;
10. Servizi igienici: non completo;
11. Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;

12. Impianto di riscaldamento: assente;
13. Impianto scarichi: allacciato vasca imhoff;
14. Impianto elettrico: realizzato a vista;
15. Stato di conservazione: discreto.

4) Il corpo "E"

Si compone di modesti locali di servizio, uno centrale con copertura a doppia falda e due laterali più bassi a falda unica, quello laterale sinistro è un forno aperto, quello a destra è chiuso, realizzati in blocchi di tufo e coperture in latero-cemento. Si riscontrano nella planimetria catastale, inoltre dalla tipologia e dalle caratteristiche costruttive erano annessi e coevi dei fabbricati originari, tipici del complesso insediativo rurale per quota della Riforma.



QUADRO CONOSCITIVO DEGLI IMMOBILI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Il corpo (E) è d'impianto originario, realizzato per servizi accessori, un forno un locale a doppia falda ed un locale laterale a falda unica destinati a depositi. Ad unico piano fuori terra ogni locale ha accesso autonomo e diretto con affaccio sulla corte

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio.

Il fabbricato verte in generale in un discreto stato di conservazione. Non risultano allo stato attuale necessari interventi di manutenzione straordinaria da eseguire.

1. Struttura portante: muratura di tufo;
2. Solai: latero cemento;
3. Murature perimetrali e prospetti: come da struttura portante con intonaco tinteggiato;
4. Divisori interni: di mattoni di tufo;
5. Pareti interne: intonaco rustico con soprastante coloritura;
6. Infissi esterni: in alluminio "anticorodal" con vetro singolo dotati di persiane;
7. Infissi interni: assenti;
8. Pavimenti: battuto di cemento;
9. Rivestimenti: assenti;
10. Servizi igienici: assenti;
11. Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;
12. Impianto di riscaldamento: assente;
13. Impianto scarichi: allacciato vasca imhoff;
14. Impianto elettrico: realizzato incassato sottotraccia;
15. Stato di conservazione: discreto.

QUESITO n. 3**procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Il fondo rustico in oggetto è quindi composto da terreni e fabbricati, si riportano di seguito le identificazioni catastali:

➤ Immobile in Catasto Terreni n. 1:

Dati catastali attuali: **Comune di Bernalda (A801C) MT – Sezione Montescaglioso**
Foglio **88** particella **348**

Superficie: **22.066 mq**
19.964 mq VIGNETO
2.102 mq ULIVETO

Intestati:



Diritto di: **Proprietà per 1/1**

Dati identificativi: da impianto meccanografico 1.04.1971 al 29/11/1989
identificativo originario fg. 88 p.IIa 50
superficie **50.680 mq**
dal 29/11/1989 al 24/05/2011
da frazionamento fg. 88 p.IIa 194
superficie **22.124 mq**
dal 24/05/2011
da variazioni fg. 88 p.IIa 348
superficie **22.066 mq**

➤ Immobile in Catasto Terreni n. 2:

Dati catastali attuali: **Comune di Bernalda (A801C) MT – Sezione Montescaglioso**
Foglio **88** particella **350**

Superficie: **26.378 mq**
23.975 mq VIGNETO
2.403 mq ULIVETO

Intestati:



Diritto di: **Proprietà per 1/1**

Dati identificativi: da impianto meccanografico 1.04.1971 al 29/11/1989
identificativo originario fg. 88 p.IIa 50
superficie **40.500 mq**
dal 29/11/1989 al 29/11/1989

da variazioni fg. 88 p.Ila 50 (comprendente p.Ila 82)
superficie **50.680 mq**

dal 29/11/1989 al 19/05/2003

da frazionamento fg. 88 p.Ila 50 (variata p.Ila 194)
superficie **28.556 mq**

dal 19/05/2003 al 09/05/2011

da frazionamento fg. 88 p.Ila 306 (variate p.Ile 50 – 307)
superficie **27.153 mq**

dal 09/05/2011 al 24/05/2011

da variazioni fg. 88 p.Ila 306 (variata p.Ila 194)
superficie **27.153 mq**

dal 24/05/2011 al 27/06/2011

da variazioni fg. 88 p.Ila 306 (variate p.Ile 194 – 306 – 348 – 349 - 351 - 352)
superficie **26.378 mq**

dal 27/06/2011

da variazioni fg. 88 p.Ila 350
superficie **26.378 mq**

➤ Immobile in Catasto Terreni n. 3:

Dati catastali attuali: **Comune di Bernalda (A801C) MT – Sezione Montescaglioso**
Foglio **88** particella **352**

Superficie: **703 mq**
703 mq ULIVETO

Intestati:



Diritto di: **Proprietà per 1/1**

Dati identificativi: da impianto meccanografico 1.04.1971 al 29/11/1989

identificativo originario fg. 88 p.Ila 50

superficie **40.500 mq**
40.500 mq SEMINATIVO

dal 29/11/1989 al 29/11/1989

da variazioni fg. 88 p.Ila 50 (comprendente p.Ila 82)
superficie **50.680 mq**

dal 29/11/1989 al 19/05/2003

da frazionamento fg. 88 p.Ila 50 (variata p.Ila 194)
superficie **28.556 mq**

dal 19/05/2003 al 07/03/2007

da frazionamento fg. 88 p.Ila 306 (variate p.Ile 50 – 307)
superficie **27.153 mq**

dal 07/03/2007 al 24/05/2011

da variazioni fg. 88 p.IIa 306 (variata p.IIa 194)
superficie **27.153 mq**

dal 24/05/2011 al 27/06/2011

da variazioni fg. 88 p.IIa 352 (variate p.IIe 194 – 306 – 348 – 349 - 350 - 351)
superficie **703 mq**

dal 27/06/2011

da variazioni fg. 88 p.IIa 350 (variate p.IIe 348 - 350)
superficie **703 mq**

➤ Immobile in Catasto Terreni n. 4:

Dati catastali attuali: **Comune di Bernalda** (A801C) MT – Sezione **Montescaglioso**
Foglio **88** particella **307**

Superficie: **1.403 mq**
60 mq AGRUMETO
1.343 mq FABBRICATI RURALI (pende riconoscimento ruralità e registrazione C.F.)

Intestati:



Diritto di: **Proprietà per 1/1**

Dati identificativi: da impianto meccanografico 1.04.1971 al 29/11/1989
identificativo originario fg. 88 p.IIa 50
superficie **40.500 mq**
40.500 mq SEMINATIVO
dal 29/11/1989 al 29/11/1989
da variazioni fg. 88 p.IIa 50 (comprendente p.IIa 82)
superficie **50.680 mq**
dal 29/11/1989 al 19/05/2003
da frazionamento fg. 88 p.IIa 50 (variata p.IIa 194)
superficie **28.556 mq**
dal 19/05/2003 al 04/12/2018
da frazionamento fg. 88 p.IIa 307 (variate p.IIe 50 – 306)
superficie **1.403 mq** (annotazione: con Fabbr. Rur.)
dal 04/12/2018
da variazioni fg. 88 p.IIa 307
superficie **1.403 mq** (con Fabbr. Rur.)

➤ Immobile in Catasto Terreni n. 5:

Dati catastali attuali: **Comune di Bernalda** (A801C) MT – Sezione **Montescaglioso**
Foglio **88** particella **349**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Superficie: **130 mq**

129 mq FABBR. D/10 (fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole)

Intestati:



Diritto di: **Proprietà per 1/1**

Dati identificativi:

da impianto meccanografico 1.04.1971 al 29/11/1989

identificativo originario fg. 88 p.lla 50

superficie **40.500 mq**

40.500 mq SEMINATIVO

dal 29/11/1989 al 29/11/1989

da variazioni fg. 88 p.lla 50 (comprendente p.lla 82)

superficie **50.680 mq**

dal 29/11/1989 al 12/12/2007

da variazioni fg. 88 p.lla 194 (variata/soppressa p.lla 50)

superficie **22.124 mq**

dal 12/12/2007 al 09/05/2011

da variazioni fg. 88 p.lla 194 (variate p.lle 50 – 306)

superficie **22.124 mq**

dal 09/05/2011 al 24/05/2011

da variazioni fg. 88 p.lla 194 (variata p.lla 306)

superficie **22.124 mq**

dal 24/05/2011 al 24/05/2011

da variazioni fg. 88 p.lla 349 (variate p.lle 194–306–348–349–350–351–352)

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: **58 mq**

dal 24/05/2011

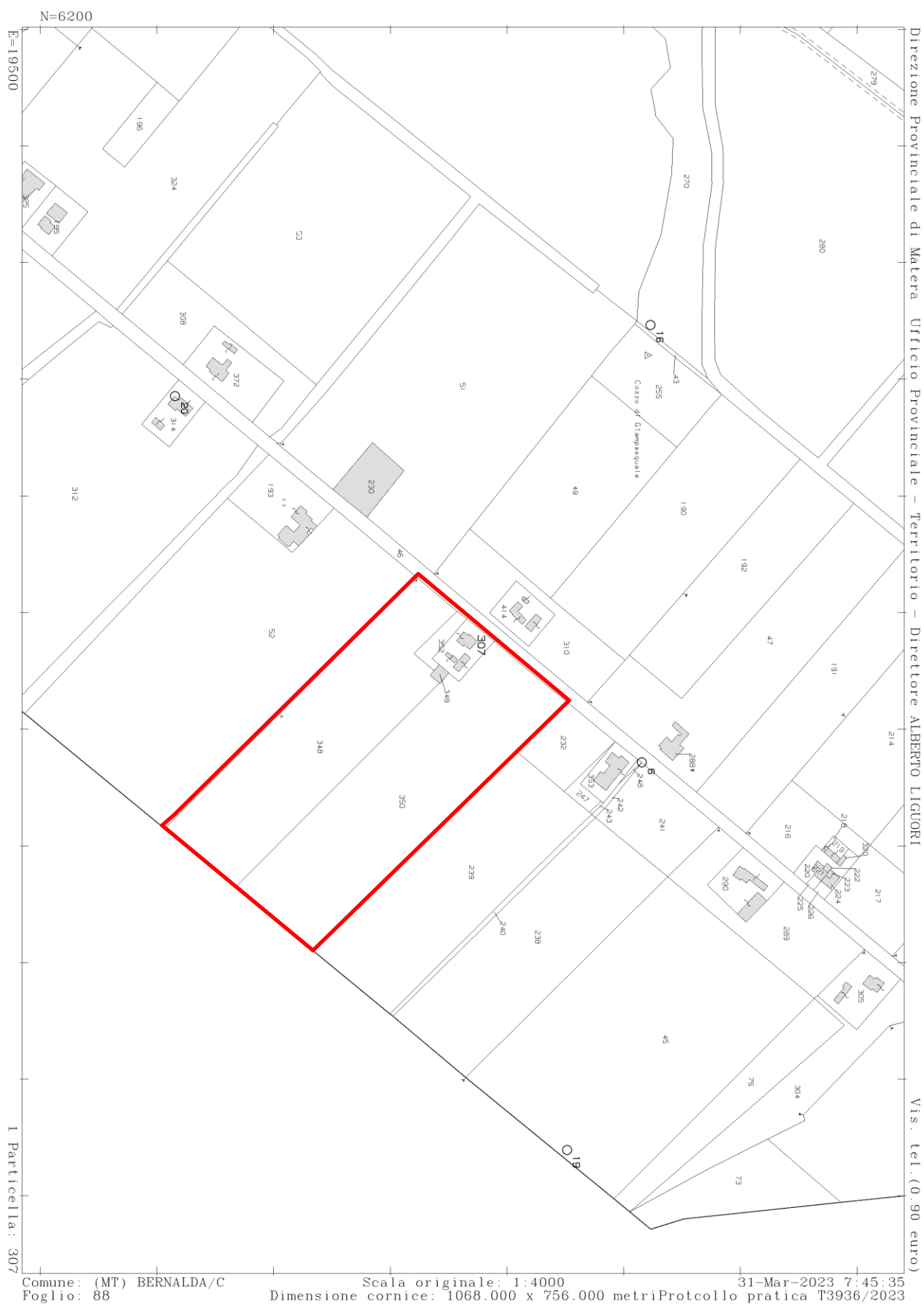
da variazioni fg. 88 p.lla 349 (variata/soppressa p.lla 351)

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: **130 mq**

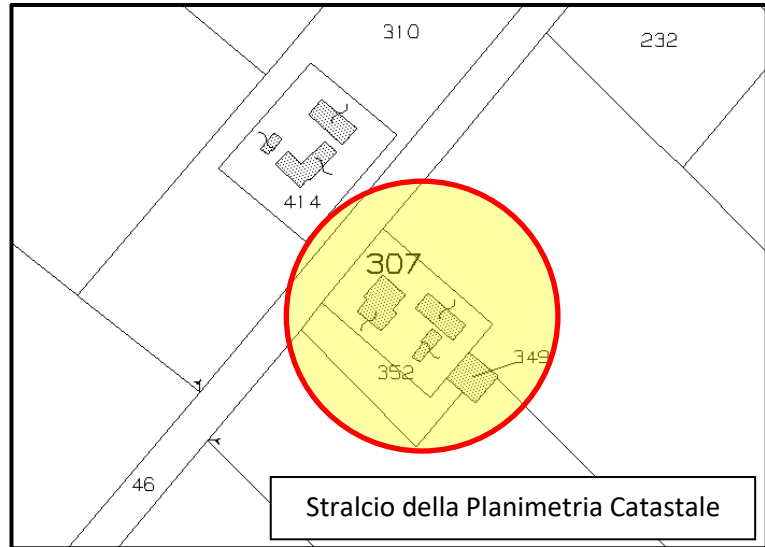
dal 17/06/2011

da costituzione (C.F.) fg. 88 p.lla 349 sub 1

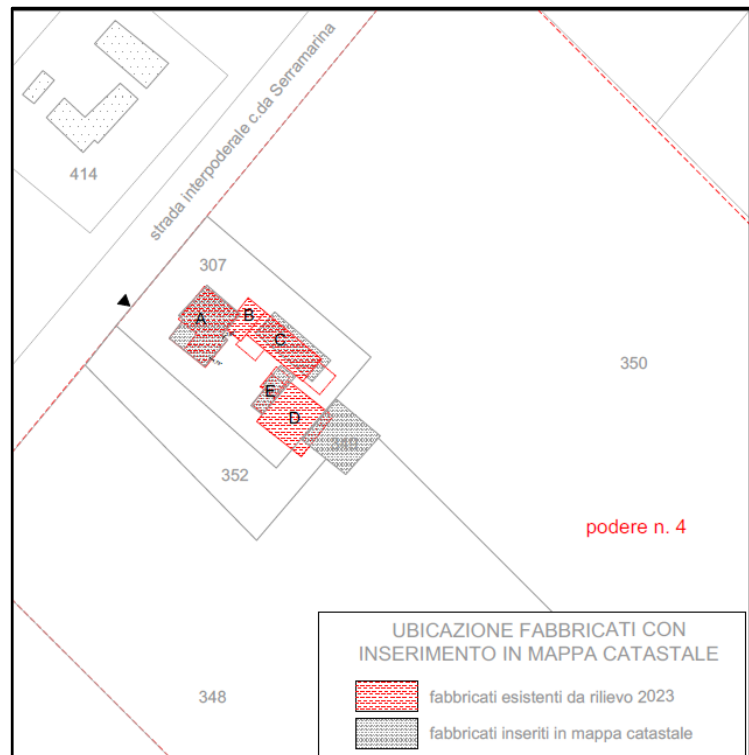
Fabbricato D/10 (fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole)



Dalla verifica catastale (cfr. All.5-6-7) tra planimetrie, visure e stato di fatto, si riscontra una **“difformità sostanziale”**, ossia al **fig. 88 sulla p.lla 307** (graffata) **insistono fabbricati interamente non accatastati al C.F.**, i fabbricati sono preesistenti alla data di pignoramento. Inoltre, come da annotazione nella visura catastale su essi pende il riconoscimento della ruralità ai sensi della legge 12 luglio 2011, n. 106 – “Attribuzione delle categorie A/6 e D/10 ai fabbricati rurali” – Circ. AE n. 6/2011, nonché la registrazione dei fabbricati non dichiarati al Catasto (cd. immobili fantasma) con riferimento alla Circ. AE n. 7/2011 giusta legge 24 novembre 2006, n. 286 e ss.mm.ii.; (cfr. All.8 circolari)



Altra difformità è stata riscontrata nell’allineamento strumentale effettuato da rilievo con punti fiduciali per l’inserimento nella mappa catastale dei fabbricati, riscontrando che **l’area di sedime dei fabbricati non è coincidente con la sagoma presente sulla mappa catastale**, ossia, il blocco (A) anteriore prospiciente la strada ha una lieve rotazione inferiore ai 10°, mentre per gli altri blocchi **non tutti i vertici si sovrappongono perché i fabbricati retrostanti il blocco anteriore risultano traslati**. Mentre risultano coincidenti i valori dimensionali a meno del blocco (B) che congiunge i blocchi (A) e (C), ma non è inserito in mappa. (cfr. All.9 plan)



QUESITO n. 4:**procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**

Prospetto sintetico:

LOTTO UNICO:

Fondo rusticoUBICAZIONE: Comune di Bernalda (MT) - C.da Serramarina

IDENTIFICATIVI CATASTALI: il bene risulta censito all'Agenzia del Territorio e identificato al catasto terreni del Comune di Bernalda (MT) – Sezione Montescaglioso con la consistenza attuale ed ivi rappresentati:

Foglio	P.Ila	Superficie mq	Qualità mq	
88	348	22.066	Vigneto	19.964
			Uliveto	2.102
88	350	26.378	Vigneto	23.975
			Uliveto	2.403
		48.444		

INTESTATI alla Ditta: _____ (C.F. _____) nato il _____ a _____ - Proprietà per 1/1 bene personale

CONFINA: a Nord con la strada interpoderale denominata "Contrada Serramarina" riportata in Catasto al fg. 88 p.Ila 46 in ditta Comune di Bernalda e con la proprietà _____ riportata in catasto al fg. 88 p.Ile 349, 307 e 352, a Est con le p.Ile 232 e 239 fg. 88 in ditta _____, a Sud con la p.Ila 8 fg. 95 in ditta _____ e ad Ovest con la p.Ila 52 fg. 88 in ditta _____

PERTINENZE E ACCESSORI: i terreni hanno accesso diretto dalla strada interpoderale C.da Serramarina.

DESCRIZIONE: i terreni oggetto di pignoramento rientrano in un fondo rustico denominato podere n. 4, rinveniente dalle assegnazioni della Riforma Fondiaria. La forma è regolare e la giacitura è pianeggiante. Il fondo è servito da bocchette irrigue del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto. Ricade in zona "AGRI" nel R.U. vigente (assimilabile alla zona "E" D.M. n. 1444/68);

PREZZO BASE: euro 110.000,00;

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

Si riportano di seguito le **identificazioni sull'intestatario**:

➤ Storia degli intestati degli immobili

Dati catastali attuali: **Comune di Bernalda (A801C) MT –**
Foglio **88** particella **307 – 348 - 349 - 350 - 352** (terreni)
Foglio **88** particella **349 sub 1** (fabbricati)

Dati identificativi: **Comune di BERNALDA (A801C) MT - Sezione Montescaglioso**
Immobile predecessore - Foglio 88 Particella 50

da impianto meccanografico 1.04.1971 al 05/06/2001
(possessore per acquisto dall'Ente per lo Sviluppo della Irrigazione e la
Trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania - sezione
speciale per la Riforma Fondiaria con sede in Bari)

Diritto di: **Proprietà per 1/1**

dal 05/06/2001 al 30/12/2002

da At

(MT)

data

dal 2



da At

(MT)

data

Pratic

Diritto di: **Proprietà per 1/1**

dal 12/01/2006 al 24/05/2011

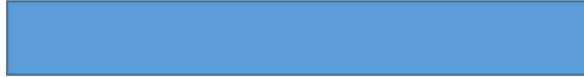
da Atti: **Atto del 12/01/2006** Pubblico ufficiale - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico

n. 314.1/2006 Reparto PI di MATERA in atti dal 19/01/2006

Identificativi catastali degli immobili originari (fg. **88** p.la **307**)

dal 24/05/2011 all'attuale

TABELLA DI VARIAZIONE del 24/05/2011 - presentato il 24/05/2011 n. 106558.1/2011 - Pratica n. MT0106558 in atti dal 24/05/2011
Identificativi catastali degli immobili originari (fg. 88 p.lla 194-306-348-350)



Diritto di: **Proprietà per 1/1**

Pertanto, tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano intestati con **intera proprietà** a [redacted] [redacted] hanno subito delle **variazioni catastali** precedentemente al pignoramento, in parte già riscontrate nella certificazione notarile e come dettagliato nei quesiti precedenti, in definitiva:

- 5) Al **Fg. 88** le **p.lle 307 – 348 - 349 - 350 e 352** (terreni) sono rinvenienti dalla **p.lla 50 originaria** così come indicato nell'atto di assegnazione ed impianto meccanografico del 01/04/1971 intestata a [redacted], di seguito frazionata e con atto di subentro del 5/06/2001 intestati a [redacted] o di compravendita del 12/01/2006 intestati a [redacted]
- 6) Al **Fg. 88** la **p.lla 349** dal 24/05/2011 è stata determinata e stralciata con l'inserimento nel Catasto Urbano con 130 mq e dal 17/06/2011 è stata costituita la **p.lla 349 sub 1** categ. D/10 (fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole), direttamente intestata a [redacted]

QUESITO n. 6

verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

La sottoscritta, in data 10/03/2023, ha presentato tramite pec all'ufficio tecnico del Comune di Bernalda domanda per accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento. Nei giorni a seguire la presente CTU si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune per eseguire ricerca delle pratiche edilizie. Dagli archivi dell'amministrazione comunale di Bernalda è stato riscontrato, visionato i registri ed accertato che:

NON sono presenti pratiche edilizie sugli immobili oggetto di pignoramento.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con gli elaborati solo catastali non essendoci quelli di progetto autorizzati si riscontano le seguenti difformità:

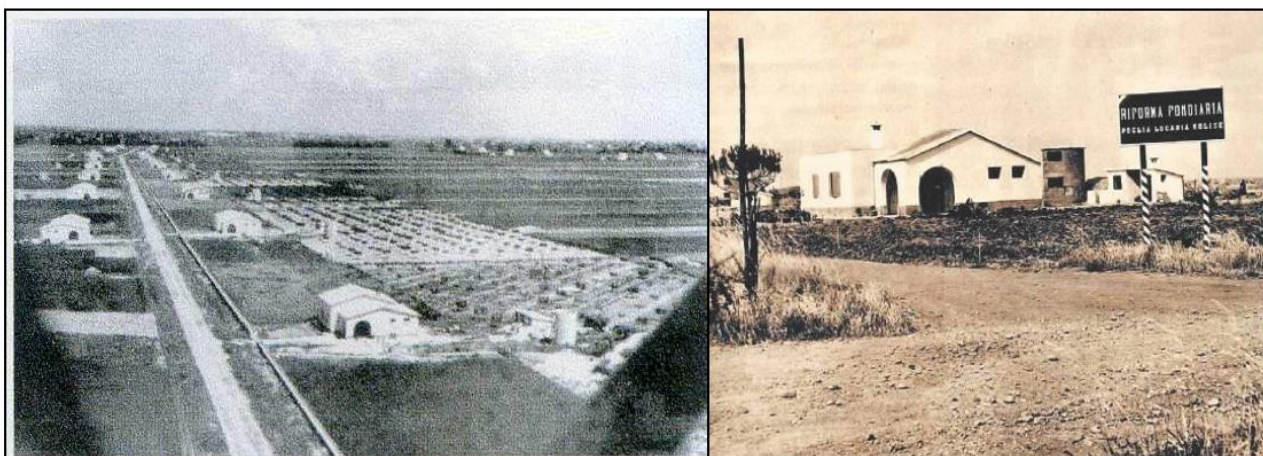
I fabbricati ricadenti nel fg. 88 p.lla 307 e p.lla 349 sub 1

- 1) il **corpo (B)**, che non è presente in mappa, ma nello stato di fatto congiunge i corpi (A) e (C), che sono di originario impianto, quindi **realizzato post 1971 e quindi da considerarsi abusivo** non avendo avuto riscontro di titoli autorizzativi dalla verifica effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Bernalda, previa richiesta del 10.03.2023 inoltrata via PEC e consultazione diretta dei registri.
- 2) Anche i **corpi (A) – (C) ed (E)** sono risultati privi di titoli edilizi, ma **non sono da considerarsi abusivi**, in quanto, tali immobili sono risalenti alla quotizzazione della Riforma fondiaria e **anteriori al 1967**; come si evince dai dati identificativi riportati nella visura catastale storica della p.lla 50 originaria che recita "*possesso per acquisto dall'Ente per lo Sviluppo della Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria in*

Puglia e Lucania – sezione speciale per la Riforma Fondiaria con sede in Bari". Inoltre, dalle immagini seguenti tratte da uno studio sui Borghi Rurali e gli Insediamenti degli anni 1940-60 realizzati in seguito alla Riforma Fondiaria tra cui rientrano il Borgo di Serramarina e gli Insediamenti sparsi del Metapontino.



Fig. 9 – Plastico di case coloniche del Metapontino (MT) (Foto Vasari) - Archivio Buonsanti



Figg.10 e 11 – Case coloniche da "Vita contadina" n. 40, anno IV, luglio 1955 - Archivio Alsia

Tali documenti iconografici derivano dalla ricerca bibliografica effettuata presso l'Ente attualmente responsabile delle opere realizzate dalla Riforma Fondiaria in Basilicata: l'ALSIA (Agenzia Lucana per lo Sviluppo e Innovazione in Agricoltura) e l'attuale collocazione del materiale grafico, cartografico e in generale d'archivio relativo agli anni di realizzazione dei lavori. Tale materiale è conservato presso l'Archivio di Stato di Bari (archivi dell'ERSAP - Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia), l'Archivio di Stato di Matera, gli archivi dell'Ente regionale per lo Sviluppo e gli archivi storici comunali di Potenza e Matera, il cui studio è riportato in un articolo, di seguito uno stralcio descrittivo utile e rispondente ai fabbricati in oggetto:

Le case coloniche, la cui diffusione rappresentava uno degli aspetti più interessanti di questo periodo, vennero costruite sulla base di tipi edilizi unici. Nella prima fase di realizzazioni erano ad un solo piano; furono poi ampliate e sopraelevate per i nuclei familiari più numerosi. Queste casette dipinte di bianco e recanti sul prospetto la scritta "Riforma fondiaria" con l'anno di costruzione, presentavano una conformazione planimetrica pressoché rettangolare, erano composte da un soggiorno/cucina, da due o tre camere da letto, da magazzino per conservare attrezzi e prodotti e purtroppo non sempre dotate di servizi igienici.

Alla casa era addossata una stalla per tre o quattro capi di bestiame, mentre il silos, il pollaio, il porcile, il forno e la concimaia erano costruiti a doverosa distanza dal fabbricato principale.

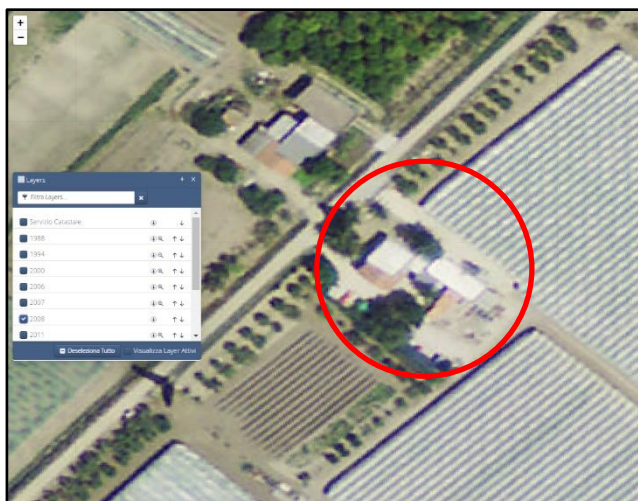
Le finiture e gli infissi utilizzati facevano riferimento alle conoscenze dell'epoca, una sintesi tra la tradizione, e quindi i saperi artigiani, e le moderne e più economiche tecnologie produttive introdotte come una ventata di novità per la prima volta in ambienti rurali.

Per la realizzazione degli edifici dei borghi della Riforma Fondiaria il più delle volte venivano usati progetti architettonici "standards" a valenza nazionale che, in fase di esecuzione in ambito locale, venivano in parte o totalmente disattesi. Infatti, spesso le maestranze locali trasformavano il progetto e lo plasmavano alle loro conoscenze costruttive, usando oltre ai nuovi materiali anche quelli locali.

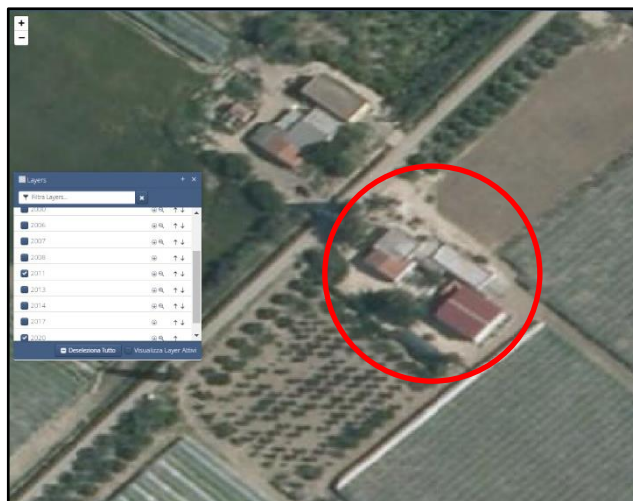
[cfr. Ippolita Mecca, Borghi e paesaggi rurali della Basilicata: tipologie edilizie e tecniche costruttive, Università degli Studi della Basilicata in Rivista online "Esempi di Architettura", nov. 2012, pag. 7]

- 3) Il **corpo (D)** è riportato catastalmente come D/10, ossia come fabbricato connesso all'attività agricola, la sua costituzione al catasto è stata effettuata il 17/06/2011, ma dalla verifica effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Bernalda **non risultano titoli edilizi**, se pure realizzato ante 2011 e post 2008, come si evince da ortofoto seguenti.

ORTOFOTO 2008

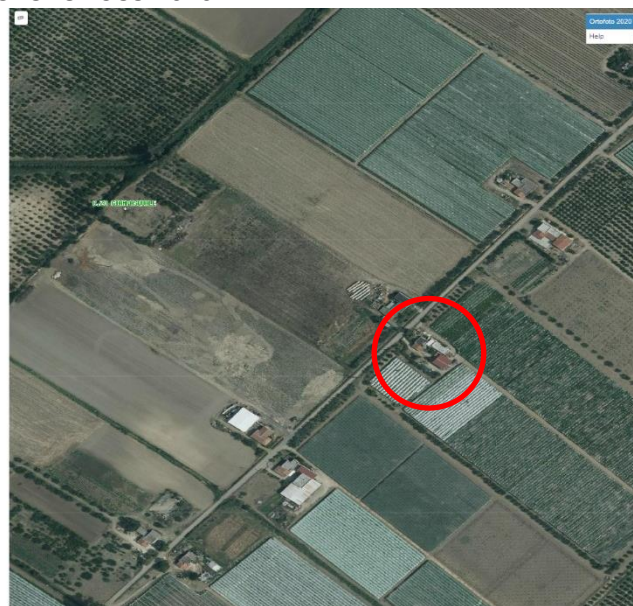


ORTOFOTO 2011



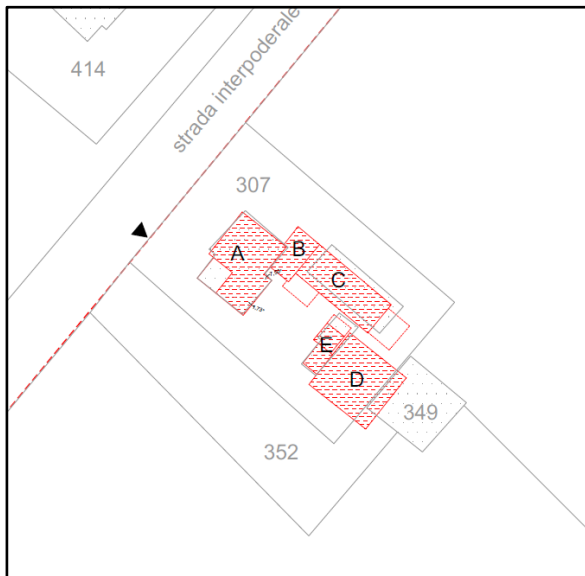
[fonte RSDI Basilicata]

CONFRONTO ORTOFOTO 1988-2020



[fonte RSDI Basilicata]

Stralcio Planimetria Catastale con inserimento rilievo



Ortofoto 2020 con indicazione fabbricati



Pertanto, si riepiloga:

- 1) Fig. 88 p.lla 307 corpo (A):** è privo di titoli edilizi, ma l'anno di costruzione **ante 1967, regolare.**
Difformità catastale: derivante da una lieve traslazione verificata tra lo stato attuale, con i rilievi eseguiti con i punti fiduciali, e le sagome inserite nella planimetria catastale d'impianto meccanografico del 1971, inoltre rientra tra le cd. "case fantasma" per cui non è stato registrato nel C.F. nei termini previsti. Tale difformità catastale è certamente **sanabile** con la richiesta al Catasto di rettifica da allineamento degli inserimenti in mappa tramite i punti fiduciali, lo stesso dicasi per la regolarizzazione delle cd. Case fantasma con una dichiarazione di aggiornamento, usufruendo dell'istituto del ravvedimento operoso.
- 2) Fig. 88 p.lla 307 corpo (B):** è privo di titoli edilizi, l'anno di costruzione è post 1967, e vista la costituzione della p.lla 307 con l'impianto meccanografico 1971, in cui non è incluso, può considerarsi successivo. Pertanto, per la non conformità edilizia e urbanistica è abusivo.
Difformità urbanistica: è immobile realizzato in assenza di titoli edilizi, ma previa autorizzazione paesaggistica, è **sanabile** ai sensi dell'art. 36 del TUE dpr 380/2001. La sanatoria è assentibile in quanto verificata la doppia conformità urbanistica esistente sia all'epoca di costruzione che all'attuale, poiché la zona "AGRI" ai sensi del R.U. vigente è assimilata alla "zona agricola" zona "E" D.M. n. 1444/68, come riportato nelle attuali N.T.A. dell'R.U. del Comune di Bernalda.
Difformità catastale: derivante da una lieve traslazione verificata tra lo stato attuale, con i rilievi eseguiti con i punti fiduciali, e le sagome inserite nella planimetria catastale d'impianto meccanografico del 1971, inoltre rientra tra le cd. "case fantasma" per cui non è stato registrato nel C.F. nei termini previsti. Tale difformità catastale è certamente **sanabile** con la richiesta al Catasto di rettifica da allineamento degli inserimenti in mappa tramite i punti fiduciali, lo stesso dicasi per la regolarizzazione delle cd. Case fantasma con una dichiarazione di aggiornamento, usufruendo dell'istituto del ravvedimento operoso.
- 3) Fig. 88 p.lla 307 corpo (C):** è privo di titoli edilizi, ma l'anno di costruzione **ante 1967, regolare.**
Difformità catastale: derivante da una lieve traslazione verificata tra lo stato attuale, con i rilievi eseguiti con i punti fiduciali, e le sagome inserite nella planimetria catastale d'impianto meccanografico del 1971, inoltre rientra tra le cd. "case fantasma" per cui non è stato registrato nel C.F. nei termini previsti. Tale difformità catastale è certamente **sanabile** con la richiesta al Catasto di rettifica da allineamento degli inserimenti in mappa tramite i punti fiduciali, lo stesso dicasi per la regolarizzazione delle cd. Case fantasma con una dichiarazione di aggiornamento, usufruendo dell'istituto del ravvedimento operoso.

4) **Fg. 88 p.Ila 307 corpo (E):** è privo di titoli edilizi, ma l'anno di costruzione **ante 1967, regolare.**

Difformità catastale: derivante da una lieve traslazione verificata tra lo stato attuale, con i rilievi eseguiti con i punti fiduciali, e le sagome inserite nella planimetria catastale d'impianto meccanografico del 1971, inoltre rientra tra le cd. "case fantasma" per cui non è stato registrato nel C.F. nei termini previsti. Tale difformità catastale è certamente **sanabile** con la richiesta al Catasto di rettifica da allineamento degli inserimenti in mappa tramite i punti fiduciali, lo stesso dicasi per la regolarizzazione delle cd. Case fantasma con una dichiarazione di aggiornamento, usufruendo dell'istituto del ravvedimento operoso.

5) **Fg. 88 p.Ila 349 sub 1 corpo (D):** è privo di titoli edilizi, l'anno di costruzione è post 1967, vista la costituzione catastale al C.T. il 24/05/2011 ed al C.F. il 17/06/2011 con la categ. D/10, oltre al raffronto delle ortofoto su inserite è accertata la costruzione tra il 2008 ed il 2011. Pertanto, per la non conformità edilizia e urbanistica è abusivo.

Difformità urbanistica: è immobile realizzato in assenza di titoli edilizi, ma previa autorizzazione paesaggistica, è **sanabile** ai sensi dell'art. 36 del TUE dpr 380/2001. La sanatoria è assentibile in quanto verificata la doppia conformità urbanistica esistente sia all'epoca di costruzione che all'attuale, poiché la zona "AGRI" ai sensi del R.U. è vigente nel Comune di Bernalda dal 2004. (cfr. NOTA 1)

Difformità catastale: derivante da una traslazione verificata tra lo stato attuale, con i rilievi eseguiti con i punti fiduciali, e le sagome inserite nella planimetria catastale d'impianto meccanografico del 1971, che lo vede insistere in maggior parte sulla p.Ila 307 e minima parte sulla corrispondente p.Ila 349. Tale difformità catastale è certamente **sanabile** con la richiesta al Catasto di rettifica da allineamento degli inserimenti in mappa tramite i punti fiduciali, con il riassetto delle p.Ile 307-349 e 352 su cui insiste l'immobile.

NOTA 1_Dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente dal 2004, si riporta:

Art. 49

Il fondo rustico ricade nella **zona "AGRI"** giusto R.U. vigente del Comune di Bernalda (MT), ai sensi dell'art. 49 delle N.T.A. è prescritto:

"La maggior parte del territorio comunale è destinata alle attività agricole e conserva la denominazione di zona AGRI che aveva nel PRG.

Nella zona Agri si applica quanto previsto dal comma 7 dell'art. 44 della L.R. n. 23/1999, così come introdotto dalla L.R. n. 3/2002 di modifica e integrazione alla stessa L.R. n. 23, che si riporta integralmente:

In via transitoria, nei R.U. approvati ai sensi del precedente 1° comma, fino alla data di approvazione del PSC, (o scheda strutturale comunale allegata al PSP), gli interventi consentiti in "zona agricola" (zona "E" D.M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni:

a) densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq;

b) densità fondiaria massima per annessi agricoli = 0,07 mc/mq.

E' inoltre fissato l'obbligo di lotto minimo pari a mq. 10.000."

Infine, è d'uopo sottolineare, come rilevato in via preliminare, che il podere [REDACTED] è riportato nell'allegato "A" dell'**ordinanza di sgombero dai rispettivi immobili di residenza e/o domicilio dei nuclei familiari**, ai fini della salvaguardia della pubblica e privata incolumità, a seguito delle eccezionali avversità atmosferiche del 1° e 2 marzo 2011, giusta ordinanza n. 21/2011 prot. 4299 del 8.03.2011. (cfr. All.4 - ordinanza) Pertanto, è necessario che per la **ri-funzionalizzazione degli immobili** è necessario ripristinare gli immobili e presentarne **Segnalazione Certificata di Agibilità**, richiedendo lo svincolo dall'ordinanza suddetta al Comune di Bernalda.

Ciò premesso, **riscontrate le difformità catastali e urbanistiche** si riportano i **costi necessari per sanare le difformità** riscontrate:

➤ Per la **difformità catastale**:

1. l'allineamento degli immobili inseriti in mappa con rilievi tramite punti fiduciali da effettuare al Catasto, previo rilievo e rettifica planimetrica con la nomina di tecnico abilitato ha un
costo di €. 1000,00 + IVA e c.p.
2. la regolarizzazione degli immobili fantasma oltre i termini previsti 2012, previo rilievo ed inserimento nel C.F. con la nomina di tecnico abilitato ha un
costo €. 300,00 + sanzioni min. per il ritardo €. 1032,00 + IVA e c.p./u.i.

➤ Per la **difformità urbanistica**:

3. gli immobili oggetto di pignoramento insistono su area soggetta a Vincolo paesaggistico (L. n.1497/1939; Dlgs 42/2004 art. 136): immobili ed aree di notevole interesse pubblico, l'abuso risulta essere successibile a presentazione di pratica di Compatibilità Paesaggistica. Pertanto, l'accertamento di compatibilità paesaggistica non elide l'obbligo da parte dell'Autorità competente di applicare le sanzioni amministrative previste dall'art. 167 del Codice, pertanto è possibile che l'accertamento di compatibilità paesaggistica sia condizionato all'esecuzione di opere di ripristino ambientale ed una **sanzione** equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, che secondo lo schema di valutazione del danno approvato dalla Commissione Regionale di Basilicata per la Tutela del Paesaggio nella seduta del 11.11.2015, è determinato in

4.

Valore del danno = €. 16.000,00*0.65 = €. 10.400,00

Per quanto attiene la Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del TUE dpr 380/2001, calcolandosi in base alla consistenza dell'immobile, trattandosi solo del corpo (B) e del corpo (D):

superf. com. B + D	= 87.15 mq.	> Costo di costr.	= €. 979,84
vol. B+C	= 778,15 mc.	> Oneri di urb.	= €. 5.882,81
		Oneri concessori	= €. 6.862,65

QUESITO N. 7

indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Dal riscontro diretto i [redacted] **dimora nell'abitazione presso l'azienda** in uno degli immobili oggetto di pignoramento (corpo B e C) e gli altri sono in uso dell'esecutato per le attività agricole ad esclusione dell'corpo (A) in quanto non agibile per gli eventi atmosferici del 2011.

Dal **Certificato storico di residenza** (allegato) si riscontra avere la residenza in via [redacted]

QUESITO n. 8**specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Previa verifica da ispezione ipotecaria n. T15593 del 02/04/2023, sono state riscontate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del [redacted]
ufficial [redacted] epe [redacted]
Immobili siti in BERNALDA(MT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2006 - [redacted]
[redacted]
Immobili siti in BERNALDA(MT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati
1. Annotazione n. [redacted]
2009))
3. ISCRIZIONE CONTRO del 29/05/2008 - [redacted]
[redacted]
Immobili siti in BERNALDA(MT)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO de [redacted]
ufficiale UFF. GIUD. TRIBU [redacted]
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BERNALDA(MT)
Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO n. 9**verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Previa verifica i beni pignorati **NON** ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10**verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dalle verifiche catastali effettuate e dalla consultazione degli stralci del Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche del Comune di Bernalda redatto dai periti demaniali incaricati, per concessione del p.a. [redacted], è stata riscontrata e verificata:

ASSENZA di usi civici e nello specifico di allodialità, né di altri censi.

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

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente non ha nulla da segnalare.

QUESITO n. 12**procedere alla valutazione dei beni**

Scopo e criterio di stima- mercato immobiliare

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima sintetico-comparativa, basato sul confronto diretto tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, inoltre, per rendere la stima rispondente alle caratteristiche specifiche degli immobili in esame sono stati determinati dei coefficienti di merito tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi immobili.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto del metro quadro commerciale, ottenuto misurando sul posto la consistenza netta calpestabile del bene e aggiungendo gli spessori dei muri divisorii interni e perimetrali, considerando per i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni la mezzeria dello stesso, moltiplicando successivamente ogni vano per un coefficiente di ragguaglio (Dai "criteri generali" del DPR 138/98 (valido per tutte le casistiche riportate nei presenti prospetti) Circolare 13d - all. c1).

Altri parametri considerati per la determinazione del valore sono l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile, cioè tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame, sulla base delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale dello Studio [redacted], che con alcuni tecnici professionisti locali, sia dalle riviste immobiliari (attraverso siti internet), che analizzato il mercato immobiliare locale, tramite Agenzia Immobiliare [redacted]

di Bernalda (MT), [REDACTED] Immobiliare e l'Immobiliare si è potuto riscontrare un valore per un prezzo medio di 500,00 €/mq riferito ad un immobile di tipo rustico in condizioni ordinarie e, di 2,62 €/mq riferito ai terreni agricoli.

Tenuto conto dei seguenti immobili in esame,

ELENCO BENI								
<i>C.da Serramarina - pod. 4 - Bernalda (MT)</i>								
Rif.	Tipologia	Dati Catastali						Nota
		foglio	p.lla	sub	Superf. mq		categ.	
1	Fabbricato	88	307		110,65			corpo A
2	Fabbricato	88	307		129,75			corpo B + C
3	Fabbricato	88	307		24,90			corpo E
4	Terreno	88	307		1.077,70		pertinenza	
5	Terreno	88	307		60,00		agrumeto	
6	Fabbricato	88	349	1	129,15		D/10	corpo D
7	Terreno	88	348		22.066,00	19.964,00	vigneto	
						2.102,00	uliveto	
8	Terreno	88	350		26.378,00	23.975,00	vigneto	
						2.403,00	uliveto	
9	Terreno	88	352		703,00		uliveto	
					50.679,15			

Dati i coefficienti determinati dalla valutazione analitica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili,

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni		
Fertilità	Giacitura	Accesso
Ottima: 1.00	Pianeggiante: 1.00	Buono: 1.00
Buona: 0.90	Acclive: 0.95	Sufficiente: 0.95
Discreta: 0.80	Mediocre: 0.90	Insufficiente: 0.90
Forma	Ubicazione	Ampiezza
Regolare: 1.00	Eccellente: 1.00	Media: 1.00
Normale: 0.95	Normale: 0.95	Piccola: 0.95
Penalizzante: 0.90	Cattiva: 0.90	Grande: 0.90
Tot. Indice	0,98	

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI				
CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE DI MERITO	C.M.	C.M.
			Corpo A	Corpo B + C
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1		
	Casa a schiera	1,02		
	Casa singola	1,04	1,04	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,10		
	Da 5 a 10 anni	1,05		
	Da 10 a 20 anni	1		
	Da 20 a 40 anni	0,90		
	Più di 40 anni	0,80	0,8	0,8
FINITURE	Storiche	1,10		
	Signorili	1,05		
	Civili	1		
	Economiche	0,90	0,9	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05		
	Buona	1,03		
	Normale	1		1
	Scadente	0,95	0,95	
ASCENSORE	Presente o inutile	1	1	1
	Assente 2° piano	0,95		
	Assente 3° piano	0,88		
	Assente 4° piano	0,80		
	Assente 5° piano	0,70		
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1		
	Singolo	0,95		0,95
	Assente	0,50	0,5	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05		1,05
	Centrale	1		
	Assente	0,50	0,5	
CONDIZIONATORE	Centrale	1,04		
	Autonomo totale	1,02		1,02
	Autonomo parziale	1,01		
	Assente	1	1	
INFISSI ESTERNI	Persiane o scuri	1,03		1,03
	Tapparelle	1		
	Assenti	0,96	0,96	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		
	Doppi vetri	1		
	Vetro singolo	0,98	1	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1		
	Cortile	1,02	1,02	1,02
	Giardino	1,04		
	Parco	1,06		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1	1	1
	Posto auto per UI	1,04		
ESPOSIZIONE	Panoramica/Attico	1,05		
	Doppia/ordinaria	1		
	Strada pubblica	0,95	0,95	
	Cortile interno	0,90		0,9
	Luminosità	0,50/1,50	1,00	1,00
LOCALIZZAZIONE	Centrale	1,10		
	Periferica	1,00	1,00	1,00
Coefficiente globale			0,17	0,67

Si è prima determinato il valore medio per la stima come da **TAB 1_VALUTAZIONI** e poi, la Stima definitiva come da **TAB 2_STIMA** seguenti:

Pertanto, come si evince da prospetto riepilogativo

RIEPILOGO della Stima Immobiliare					
N.	Descrizione	Superficie Utile Netta (SUN)	TOTALE STIMA PONDERATA	TOTALE STIMA ARROTONDATA	Riduzione 10% per base asta
A	FABBRICATO - Fg. 88 p.IIa 307 - Corpo A	464,78	5.979,77 €	5.980,00 €	5.382,00 €
B	FABBRICATO - Fg. 88 p.IIa 307 - Corpo B + C	492,38	32.369,83 €	32.370,00 €	29.133,00 €
C	FABBRICATO - Fg. 88 p.IIa 307 - Corpo E	388,83	6.965,37 €	6.965,00 €	6.268,50 €
D	FABBRICATO - Fg. 88 p.IIa 349 sub 1 - Corpo D	133,15	34.099,00 €	34.100,00 €	30.690,00 €
	Sommano	1479,14	79.413,97 €	79.415,00 €	71.473,50 €
E	TERRENI - C.da Serramarina (MT) - Pod. 4				
E.1	Terreno agricolo fg. 88 p.IIa 348 al mq.	22066,00	56.281,23 €	56.280,00 €	50.652,00 €
E.1	Terreno agricolo fg. 88 p.IIa 350 al mq.	26378,00	67.279,35 €	67.280,00 €	60.552,00 €
E.2	Terreno agricolo fg. 88 p.IIa 352 al mq.	703,00	1.793,06 €	1.790,00 €	1.611,00 €
	Sommano	49147,00	125.353,64 €	125.350,00 €	112.815,00 €
	TOTALE		204.767,61	204.765,00 €	184.288,50 €

dato il valore dell'intero compendio dei beni, si è determinato il lotto più adeguato alla vendita, tenuto conto dei costi espressi in relazione necessari alla regolarizzazione delle difformità catastali ed urbanistiche, nonché le spese necessarie che potrebbero determinarsi dalle sanatorie e regolarizzazione dell'abitabilità dei fabbricati,

LOTTO DI VENDITA	
Terreno agricolo fg. 88 p.IIa 348	56.280,00 €
Terreno agricolo fg. 88 p.IIa 350	67.280,00 €
Totale valore del bene di perizia	123.560,00 €
Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	111.204,00 €
Decurtazione per le regolarizzazioni catastali	1.268,80 €
Valore determinato	109.935,20 €
Valore arrotondato per la vendita	110.000,00 €

QUESITO n. 13

procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'esecutato, il [REDACTED], risulta proprietario di 1/1 come bene personale.

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**

Per quanto attiene al presente punto lo scrivente riporta quanto riscontrato all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bernalda (cfr. All. 10 - Certificato di Stato Civile), che

[REDACTED]

CONCLUSIONI

La relazione peritale viene trasmessa alle parti a mezzo PEC ed inviata telematicamente per il deposito entro i termini previsti.

La sottoscritta, fedele all'impegno assunto, con il presente elaborato ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, rendendosi disponibile a eventuali chiarimenti e ringraziando la S.V. III/ma per la fiducia accordatale.

Bernalda, 03.04.2023

L'esperto stimatore
Arch. Franca DIGIORGIO



Per contatti:

FRANCA DIGIORGIO ARCHITETTO

[REDACTED]