



TRIBUNALE DI MATERA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°111/1991 R.G.E.I.
(recante riunite le 112/1991 e 154/1995)

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA

Custode:

Avv. Lorena VOLPE

Matera, 28.01.2026

L'esperto stimatore

Ing. Daniele BECUCCI



1. PREMESSA

In data 03.06.2025 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Valeria La Battaglia, valutata la storia pregressa e le precedenti determinazioni delle procedure riunite in oggetto, riteneva di dover officiare un nuovo perito stimatore per la valutazione, con relativa rinumerazione unitaria e progressiva, dei lotti di cui alle tre procedure riunite, con esclusione del lotto n.4 delle procedure n. 111/91 e 112/91. A tal fine veniva nominato lo scrivente Ing. Daniele Becucci, onerandolo della sottoscrizione e trasmissione telematica del verbale di giuramento entro i successivi sette giorni. Il Giudice dell'Esecuzione rinviava quindi all'udienza del 07.10.2025. Lo scrivente provvedeva quindi ad effettuare il giuramento telematico in data 06.06.2025, a seguito del quale provvedeva a reperire ed analizzare il copioso fascicolo telematico delle procedure riunite in oggetto e a dare quindi avvio alle operazioni peritali.

* * * * *

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E DETERMINAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono i seguenti:

1. Locale in Pisticci al Corso Margherita n.8; Al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED]
[Pignorato nella procedura n. 112/91 per la quota [REDACTED] e nella procedura n. 154/95 per la quota di [REDACTED]];
2. Immobile in Tinchì di Pisticci al viale Jonio; Al Catasto Fabbricati al [REDACTED]
[Pignorato nella procedura n. 112/91 in danno di [REDACTED]];
3. Immobile in Tinchì di Pisticci al viale Jonio; Al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED]
[Pignorato nella procedura n. 112/91 in danno di [REDACTED]];
4. Immobile in Tinchì di Pisticci al viale Jonio; Al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED]
[Pignorato nella procedura n. 112/91 in danno di [REDACTED]];
5. Suolo in Tinchì di Pisticci al viale Jonio; Al Catasto Terreni al Foglio [REDACTED] [Pignorato nella procedura n. 112/91 in danno di [REDACTED]];
6. Appartamento in Pisticci alla via Colombo n.49; Al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED]
[Pignorato nella procedura n. 154/95 in danno di [REDACTED]];
7. Appartamento in Pisticci alla via Colombo n.50; Al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED]
[REDACTED] [Pignorato nella procedura n. 154/95 in danno di [REDACTED]];
8. Locale in Tinchì di Pisticci al viale Jonio; Al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED]
[Pignorato nella procedura n. 154/95 in danno di [REDACTED] come [REDACTED]];

Per quanto concerne il locale in Pisticci al Corso Margherita n.52, al C.F. al Foglio [REDACTED] [REDACTED] (pignorato sia nella procedura n. 111/91 in danno di [REDACTED], che nella n. 112/91 in danno di [REDACTED] e [REDACTED]), lo scrivente ne è stato esonerato dalla stima con provvedimento del 08.10.2025, in quanto per esso è stato disposto di esperire un ulteriore tentativo di vendita a prezzo ribassato rispetto all'ultima asta. Si precisa inoltre che:

- o La procedura n. 111/91 è in danno di [REDACTED], ma l'unico bene residuo di tale procedura non è oggetto di stima in virtù di quanto appena asserito;
- o La procedura n. 112/91 è in danno sia di [REDACTED] (ovvero, all'attualità, in danno dei suoi eredi) che di [REDACTED] (anch'essa deceduta). I beni di quest'ultima (ovvero dei suoi eredi), tuttavia, sono stati estromessi in precedenza dal pignoramento.

Si precisa infine che per tutti e 3 i procedimenti esecutivi riuniti, risultano rinnovate le relative note di trascrizione del pignoramento:

- o Proc. 111/1991: Pignoramento trascritto in data 21.11.1991 ai nn. 7529 R.G. e 6318 R.P. e rinnovato in data 19.10.2011 ai nn. 8383 R.G. e 6366 R.P.;
- o Proc. 112/1991: Pignoramento trascritto in data 21.11.1991 ai nn. 7528 R.G. e 6317 R.P. e rinnovato in data 15.06.2011 ai nn. 5146 R.G. e 3849 R.P.;
- o Proc. 154/1995: Pignoramento trascritto in data 22.06.1995 ai nn. 4275 R.G. e 3704 R.P. e rinnovato in data 05.06.2015 ai nn. 4473 R.G. e 3662 R.P.

In base a criteri di omogeneità delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni e di ottimizzazione dell'appetibilità sul mercato, lo scrivente ha quindi definito i seguenti lotti di vendita:

- **Lotto n. 1:** *Costituito dal solo bene di cui al punto 1 del precedente elenco;*
- **Lotto n. 2:** *Costituito dal solo bene di cui al punto 2 del precedente elenco;*
- **Lotto n. 3:** *Costituito dai beni di cui ai punti 3, 4 e 5 del precedente elenco;*
- **Lotto n. 4:** *Costituito dal solo bene di cui al punto 8 del precedente elenco;*
- **Lotto n. 5:** *Costituito dal solo bene di cui al punto 6 del precedente elenco;*
- **Lotto n. 6:** *Costituito dal solo bene di cui al punto 7 del precedente elenco.*

* * * * *

3. DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA

In data 05.08.2025 lo scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Pisticci, apposita richiesta finalizzata a reperire la documentazione anagrafica relativa ai soggetti esecutati. In data 06.08.2025 il suddetto ufficio riscontrava la richiesta trasmettendo la seguente documentazione:

- Certificato di residenza di [REDACTED];
- Certificato di residenza di [REDACTED];
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio tra [REDACTED] e [REDACTED];
- Certificato di morte di [REDACTED];
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio tra [REDACTED] e [REDACTED];
- Certificato di morte di [REDACTED] (in vita coniugato con [REDACTED]).

Dai suddetti documenti si evince quanto segue:

- Il debitore [REDACTED] è deceduto in data 26.04.2004 ed era di stato civile coniugato per aver contratto matrimonio in data 08.09.1985 con [REDACTED]; Gli sposi scelsero in seguito il regime della separazione dei beni con atto del 18.06.1993 a rogito del notaio Dr. Laporta di Matera;
- La debitrice [REDACTED] è residente in Pisticci alla via [REDACTED] ed era di stato civile coniugata per aver contratto matrimonio in data 08.09.1985 con [REDACTED] (deceduto nel 2004); Gli sposi scelsero in seguito il regime della separazione dei beni con atto del 18.06.1993 a rogito del notaio Dr. Laporta di Matera;
- La debitrice [REDACTED] è deceduta in data 21.01.2019 ed in vita era coniugata con [REDACTED] in virtù di matrimonio del 29.09.1946, in regime di comunione dei beni;
- La debitrice [REDACTED] è residente in Pisticci alla via [REDACTED] ed era coniugata con [REDACTED] (deceduto) per avere contratto matrimonio in data 25.04.1962 in regime di comunione dei beni;

Si rimanda alla visione della suddetta documentazione, allegata alla presente (Allegato I).

* * * * *

4. LOTTO N. 1

4.1 – CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Con riferimento al bene in oggetto nel fascicolo telematico risultano depositate:

- o Certificato ipotecario per trascrizioni e iscrizioni a favore e contro rilasciato dalla Conservatoria di Potenza alla BA.SER.IM. snc di Matera in data 11.03.1993;
- o Estratto catastale storico del 12.06.1992 richiesto dalla BA.SER.IM. snc di Matera ;

Ad integrazione della suddetta documentazione lo scrivente ha eseguito apposita ispezione ipotecaria all'attualità, allegata alla presente relazione ed alla quale si rimanda (**Allegato II**).

4.2 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO, INQUADRAMENTO E CONTESTO

Il lotto in esame è composto da un solo immobile, ovvero un locale a destinazione commerciale di circa 70 mq, sito al piano terra/seminterrato di un fabbricato collocato nel centro storico di Pisticci (MT), lungo la via principale del centro urbano, ovvero il Corso Margherita.

Il Comune di Pisticci (MT) è sito nella parte centro-meridionale della Provincia di Matera, della quale ne costituisce uno dei centri principali. Trattasi di un Comune di ampia estensione territoriale, che dall'interno della collina materana (Val Basento) arriva sino alla costa Jonica ed ha una popolazione totale di circa 16.800 abitanti. Tale popolazione è suddivisa in più centri e frazioni tra le quali, oltre il centro principale, si annoverano Marconia, Tinchì, Pisticci Scalo, Marina di Pisticci, etc. Il centro principale (Pisticci) è sito a 364 m.s.l.m. e dista circa 30 km da Policoro, 40 km da Matera, 70 km da Taranto, 90 km da Potenza e 105 km da Bari. Il centro è sito nei pressi della S.S. 407 Basentana, la più importante arteria viaria regionale, dalla quale si raggiunge in poco tempo la vicina S.S. 106 Jonica, ed è collegato con servizi navetta o autolinee con tutti i principali centri limitrofi. Il centro, di tradizionale vocazione agricola, ha avuto negli anni '60 del secolo scorso un importante sviluppo industriale legato ai giacimenti di metano in zona (industria chimica), settore oggi tuttavia in profonda crisi. Attualmente l'economia della zona è debole, principalmente basata sui servizi e l'artigianato, ma con potenzialità nel settore turistico (balneare, naturalistico) e nell'agricoltura intensiva.

Il bene in oggetto è sito nel pieno centro storico del paese, precisamente al Corso Margherita n°8 (via esclusivamente pedonale), a pochi metri dalla piazza centrale (piazza Umberto I). La zona è ricca di attività commerciali e di servizi di vario tipo (uffici comunali, bar, negozi di diversa tipologia, banche, botteghe, etc.).



Figura 1 e 2 - Individuazione del bene di cui al Lotto 1 nel tessuto urbano di Pisticci (MT)

4.3 – IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

4.3.1 – Dati catastali attuali e storici

Al Catasto Fabbricati il bene è identificato al Foglio [REDACTED], Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 75 mq, Superficie 90 mq, Rendita 956,74 €, Indirizzo Corso Margherita di Savoia n. 8 Piano T. Dall'analisi della documentazione catastale aggiornata (mappa, visura storica, planimetria), si può ricostruire la seguente cronistoria catastale:

- Dalla edificazione e sino al 14.12.1984 il bene era identificato con altri estremi catastali, ovvero Foglio [REDACTED] e [REDACTED]. Il bene possedeva categoria A/4 (abitazioni popolari) e consistenza 4,5 vani;
- Dal 14.12.1984 al 28.04.2000 il bene, a seguito di pratica di frazionamento, acquisiva gli identificati attuali (Foglio [REDACTED]) e manteneva la categoria A/4, mentre la consistenza passava da 4,5 a 2 vani;
- Il 28.04.2000 il bene è stato oggetto di pratica di variazione di destinazione d'uso da abitazione a negozio e di conseguenza la categoria è variata in C/1, con consistenza 75 mq.

Si rimanda alla documentazione catastale allegata (**Allegato III**).

4.3.2 – Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento

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

4.3.3 – Coerenza e confini

Come detto il bene risulta posto al piano terra di un fabbricato di 3 livelli totali. Al di sopra dell'unità in questione è sito un appartamento per civile abitazione (di terzi), mentre al di sotto vi è direttamente il terreno di fondazione, non essendo presenti livelli interrati o seminterrati. L'unità immobiliare presenta il prospetto principale (e l'unico ingresso) sul corso Margherita (lato Est / Sud-Est), mentre il prospetto posteriore (lato Ovest / Nord-Ovest) confina con la retrostante via M. Pagano, ma su questo lato non vi è alcuna apertura o affaccio. Su ambo i lati il bene confina con altre unità immobiliari di natura commerciale, appartenenti a terzi.

4.4 – DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

4.4.1 – Descrizione generale

Il bene in oggetto è costituito da un locale di natura commerciale di circa 70 mq, sito al piano terra di un fabbricato avente tre livelli totali (un piano terra e due piani in elevazione, adibiti ad abitazioni). Il fabbricato risale presumibilmente agli anni '40 del secolo scorso e si trova in uno stato manutentivo sufficiente. Si trova in una zona centrale del centro urbano, lungo la via principale ed a pochi metri dalla piazza Umberto I, quindi in un contesto decisamente favorevole dal punto di vista commerciale, tenuto conto del mercato e dell'economia di zona.

Il bene si sviluppa tutto su un unico livello a piano terra ed ha forma in pianta rettangolare con larghezza variabile (mediamente pari a m 5,80) e lunghezza pari a m 13,00 circa. La copertura è costituita da una volta a botte in muratura con altezza al colmo pari a m 3,50 ed all'imposta pari a m 2,40, ma il bene risulta completamente controsoffittato come segue: nella porzione anteriore, per circa 20 mq, con pannellatura in lamiera metallica, lasciando una altezza interna di m 2,45; nella porzione posteriore con tavolato in legno e con relativa altezza interna pari a m 2,61 (2,49 sotto trave). Il bene è dotato di un servizio igienico e risulta completamente privo di aperture verso l'esterno, a meno della porta di ingresso. Alla data del sopralluogo il bene si presentava suddiviso funzionalmente in due porzioni separate e distinte:

- Una porzione anteriore, di circa 20 mq lordi, adibita ad attività di *vending h24*, ovvero di vendita automatica (a mezzo di appositi distributori) di snacks e bevande. Tale area, come detto, ha altezza interna pari a m 2,45 per la presenza di un controsoffitto e risulta separata dalla restante

porzione dell'unità immobiliare a mezzo di pannellature in lamiera d'alluminio, con apposita porta interna di collegamento. In tale porzione, subito a sinistra dell'ingresso da strada, si trova anche un modesto vano adibito a servizi igienici. Tale area risulta completamente occupata dai distributori automatici o da pannellature metalliche e non ha quindi murature a vista. La pavimentazione è costituita da elementi quadrati in graniglia, con geometria e colorazione di gradevole aspetto estetico;

- Una porzione posteriore, di circa 50 mq lordi, accessibile solamente attraversando l'area precedente. Tale area ha, come detto, altezza interna pari a m 2,61 (data la presenza di un impalcato in legno, posto più o meno alla quota di imposta dell'originaria volta a botte in muratura). Tale area risulta al momento adibita a sala giochi per i soli soci di una associazione sportiva dilettantistica. Presenta le murature perimetrali intonacate e tinteggiate, con zoccolatura di base in elementi di colore grigio. L'originaria pavimentazione risulta coperta da un pavimento in laminato effetto legno e, per una modesta superficie posta in fondo al vano, in elementi rettangolari laminati di color grigio.

4.4.2 – Impianti

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, videosorveglianza ed impianto idrico-fognario, mentre risultano assenti l'alimentazione di gas metano e l'impianto termico.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, lo scrivente è riuscito a ricostruire la seguente cronologia e conformazione. Il bene era dotato di impianto elettrico originario, del tipo sottotraccia. All'incirca nell'anno 2000 furono eseguiti dei lavori di integrazione ed adeguamento dell'impianto, per i quali il precedente risulta ad oggi in disuso e sostituito da nuovo impianto in canaline esterne. Tale attuale impianto fa capo ad un contatore con fornitura da 3 kW. A seguito della suddivisione interna ed apertura di attività di *vending h24*, avvenuta nel 2021, fu aggiunto un secondo contatore da 3 kW per creare una fornitura indipendente per l'alimentazione delle macchinette automatiche e frigorifere. Tale seconda fornitura risulta intestata a soggetto terzo che ad oggi conduce l'attività di *vending h24*, come si dirà meglio nel prosieguo. Per quanto riguarda le certificazioni dell'impianto, si fa presente che quello originario risulta precedente alla L. 46/90 e comunque oramai in disuso. L'impianto realizzato nel 2000 risulta invece dotato di apposita dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta Penta Service di D'Oronzo Nicola in data 13.01.2001 ai sensi dell'art. 9 della L. 46/90. Per quanto riguarda infine la realizzazione di una seconda fornitura e linea indipendente (avvenuta nel 2021 a seguito di apertura attività di *vending*) nei documenti visionati non è risultata presente alcuna dichiarazione di conformità ai sensi delle norme vigenti (D.M. 37/2008).

Per quanto riguarda invece l'impianto di videosorveglianza, esso risulta essere installato solo in corrispondenza dell'attività di *vending* automatica e non risulta essere presente alcuna dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

L'impianto idrico sanitario si limita all'alimentazione idrica, da rete pubblica A.Q.L., del servizio igienico presente, con allaccio alla rete fognaria comunale. L'impianto risulta munito di dichiarazione di conformità ai sensi della L. 46/90, rilasciata dalla ditta Lufrano Impianti di Lufrano Francesco in data 17.01.2001. I servizi igienici sono costituiti da due modesti vani: un antibagno con un piccolo lavabo ed un bagno ove vi sono un vaso igienico ed un altro lavabo.

Come già detto, inoltre, l'immobile non è munito di impianto termico e risulta installato esclusivamente uno split a parete per il condizionamento estivo, di potenza pari a circa 2,5 kW (9000 btu).

Risulta infine importante rilevare che, data la completa assenza di finestrate e aperture verso l'esterno (se non per la porta di ingresso), nel locale è stato installato un aspiratore circolare a parete, del quale non si è tuttavia in grado di esprimersi circa l'efficacia e l'idoneità a garantire i dovuti ricambi d'aria orari.

4.4.3 – Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile risulta di livello mediocre/sufficiente. In occasione del sopralluogo lo scrivente non ha riscontrato particolari criticità di natura statica e strutturale, non essendo presenti evidenti fenomeni di dissesto in atto (lesioni, degrado della tessitura muraria, cedimenti, etc.). Non sono risultati presenti neanche particolari fenomeni di umidità da risalita capillare o infiltrazioni, almeno sulla base di uno speditivo sopralluogo puramente visivo. Lo stato delle finiture (intonaci, pavimenti, rivestimenti) risulta sufficiente, sebbene tal componenti siano caratterizzati da mediocre qualità. I servizi igienici risultano funzionanti ma in uno scarso stato manutentivo.

4.4.4 – Consistenza

La consistenza dell'unità immobiliare viene determinata sulla base della "superficie commerciale", valore virtuale che porta in conto, a mezzo di opportuni coefficienti di ponderazione, tutte le superfici ritenute influenti per la consistenza immobiliare. Lo scrivente ha in questa sede adottato i criteri di calcolo definiti dal D.P.R. 138/98, per i quali verranno portati in conto i seguenti elementi con i relativi coefficienti di ponderazione:

- o Superficie di vani principali e accessori diretti (100%);

- o Superficie di ingombro di muri esterni e interni (100%, ma fino ad uno spessore max di 50 cm);
- o Superficie di ingombro dei muri in comunione (50%, ma fino ad uno spessore max di 25 cm);
- o La superficie di locali con altezza inferiore a m 1,50 non viene considerata.

A seguito di rilievo eseguito dallo scrivente con l'ausilio di apposita strumentazione (distanziometro laser, metro a stecca, rullina), lo scrivente ha quindi potuto determinare i suddetti valori:

- o Superficie di vani principali e accessori diretti = 72,00 mq;
- o Superficie di ingombro di muri esterni: 5,60 mq;
- o Superficie di ingombro dei muri in comunione: 8,20 mq;

Si perviene quindi ad una superficie commerciale totale pari a 85,80 mq.

Per una migliore comprensione della conformazione, dimensione e stato di manutenzione dell'unità immobiliare, si riportano nel seguito la sua ricostruzione grafica ed una documentazione fotografica.

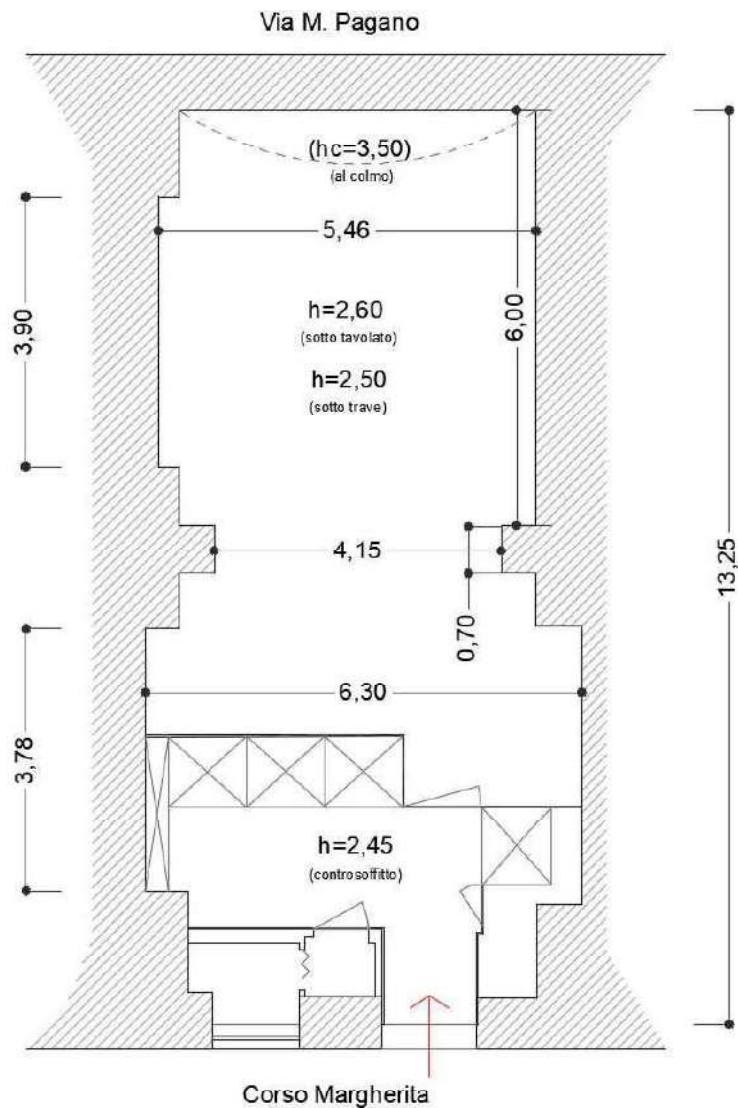


Figura 3 - Riproduzione planimetrica dello stato di fatto del Lotto 1



Figura 4 - Ingresso dell'unità su Corso Margherita



Figura 5 - Area anteriore adibita a vendita automatica h24



Figura 6 - Area posteriore adibita a sala giochi

Si rimanda all'apposito allegato (**Allegato IV**) contenente la planimetria in scala dello stato di fatto.

4.5 – STATO DI POSSESSO E PASSAGGI DI PROPRIETA'

4.5.1 – Stato di possesso e disponibilità

Alla data del sopralluogo il bene risultava suddiviso in due distinte porzioni: una anteriore adibita ad attività di rivendita automatica di snack e bevande (*vending h24*) ed una posteriore adibita a sala giochi, con ingresso riservato ai soci di associazione sportiva dilettantistica.

Sulla base di quanto riferito in tale occasione dal sig. [REDACTED], presunto erede, l'intero immobile risulta dato in locazione al Sig. [REDACTED] in virtù di regolare contratto di locazione per un importo mensile pari a € 400,00. Il sig. [REDACTED] esercita in tale immobile attività di sala giochi e di sede di associazione sportiva dilettantistica "[REDACTED]". Sempre il sig. [REDACTED], inoltre, risulta aver subaffittato la porzione anteriore a soggetto terzo (tale sig. [REDACTED]) per esercitare l'attività di rivendita automatica o *vending h24*.

Al fine di appurare l'effettivo stato di possesso e disponibilità del bene, lo scrivente ha provveduto a fare richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Matera, in data 05.08.2025 della presenza di eventuali contratti di locazione o comodato registrati. Lo scrivente ha quindi ottenuto riscontro in data 19.08.2025 dal quale è effettivamente emersa la presenza di contratto di locazione registrato n. 1144 del 19.07.2017 avente ad oggetto il bene in esame e stipulato tra [REDACTED] e [REDACTED] (locatrici) e l'Associazione Sportiva Dilettantistica "[REDACTED]" (conduttore, nella sua precedente denominazione), con sede in Pisticci al Corso Margherita 8 ed in persona del legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] (c.f. [REDACTED]). Il suddetto contratto ha durata di sei anni a decorrere dal 01.07.2017 fino al 30.06.2023 con tacito rinnovo e prevede un canone annuo di € 4.800,00, da corrispondere con versamenti mensili anticipati di € 400,00 da versarsi nella misura di € 200,00 per ogni locatrice. Si rimanda a copia del contratto allegata alla presente.

Per quanto riguarda invece la sublocazione della porzione anteriore tra [REDACTED] e [REDACTED], lo scrivente ha reperito, a mezzo di accesso agli atti presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive di Pisticci, la pratica di avvio attività di *vending h24*, presentata a nome della società "[REDACTED]", in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED] ([REDACTED]). A tale pratica risulta allegata scrittura privata del 30.03.2021 tra la suddetta società e [REDACTED] (nuova ed attuale denominazione della precedente [REDACTED]), nella persona di [REDACTED] (nuovo legale rappresentante) finalizzata alla sub-locazione di uno

spazio di circa 18/20 mq all'interno del locale condotto in locazione, per tutta la durata di quest'ultima. Il canone pattuito risulta pari ad € 400,00 mensili. Alla suddetta scrittura privata risulta allegata, infine, apposita dichiarazione di autorizzazione alla sublocazione anche parziale, redatta dai proprietari dell'immobile ([REDACTED] e [REDACTED]). I succitati documenti sono allegati alla presente relazione.

Lo scrivente precisa che il succitato contratto risulta non opponibile alla procedura essendo stato registrato in data successiva alla data di trascrizione del pignoramento.

Per la visione della documentazione citata si rimanda alla lettura dell'apposito allegato (Allegato V).

4.5.2 – Passaggi di proprietà e continuità delle trascrizioni

Dall'analisi della documentazione disponibile è possibile ricostruire la seguente cronologia:

- o Da data non nota e sino al 10.03.1981 il bene era nella piena proprietà di [REDACTED] – c.f. [REDACTED];
- o Dal 10.03.81 al 15.12.84 il bene risulta intestato a [REDACTED] ([REDACTED]) per 1/3; [REDACTED] ([REDACTED]) per 1/3; [REDACTED] ([REDACTED]) per 1/3 a seguito di denuncia di successione registrata in data 02.09.81 n. 148, vol. 180, trascritta il 06.11.81 ai nn. 6995/6153.

Si precisa che sino a tale data il bene era identificato al F. 134, P.III 1506, Sub 1, mentre dal 14.12.1984 il bene acquisisce gli identificativi attuali.

- o Dal 15.12.1984 ad oggi, il bene passa nella proprietà di [REDACTED] ([REDACTED]) per 1/2 e [REDACTED] ([REDACTED]) per 1/2, in virtù di atto di compravendita del 15.12.1984 Rep. n. 21195 del Notaio Eugenio La Porta di Pisticci, trascritto in data 20.12.1984 ai nn. 10007/8500.

Per quanto concerne la denuncia di successione del 02.09.1981 in morte di [REDACTED], si fa presente che risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 25.07.2019 con Nota R.G. n. 6716 e R.P. n. 5126.

Si rileva infine che il Sig. [REDACTED] risulta deceduto, ma non si riscontrano atti di successione a favore di eredi, né dichiarazioni di accettazione d'eredità trascritte. Per quanto argomentato non risulta possibile dichiarare la continuità delle trascrizioni.

4.6 – VINCOLI, ONERI GIURIDICI, PESI ED ONERI

4.6.1 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie, risultano le seguenti formalità:

- Pignoramento n. 6317 del 21.11.1991 a favore di Castello Finance s.r.l.;
- Pignoramento n. 3704 del 22.06.1995 a favore di Castello Finance s.r.l.;
- Ipoteca Legale. Iscrizione del 12.09.2000 R.P. n. 1412, R.G. n. 7046. Pubblico ufficiale Ritrimat s.p.a. Rep. n. 213/2000 del 11.09.2000;
- Ipoteca Legale. Iscrizione del 23.11.2001 R.P. n. 1314, R.G. n. 8562. Pubblico ufficiale Ritrimat s.p.a. Rep. n. 213/2000 del 22.11.2001;
- Ipoteca Legale. Iscrizione del 23.08.2006 R.P. n. 1789, R.G. n. 9361. Pubblico ufficiale Ritrimat s.p.a. Rep. n. 377/2006 del 10.08.2006; (Annotazione n. 820 del 04.09.2012 per Cancellazione totale);
- Trascrizione in rinnovazione del pignoramento n. 6317 del 21.11.91. Trascrizione del 15.06.2011 R.P. n. 3849, R.G. n. 5146;
- Trascrizione in rinnovazione del pignoramento n. 3704 del 22.06.95. Trascrizione del 05.06.2015 R.P. n. 3662, R.G. n. 4473;
- Domanda giudiziale – ordinanza di introduzione del giudizio di divisione Rep. n. 1728 del 15.06.2022. Trascrizione del 27.06.2022 R.P. n. 4822, R.P. n. 5998.

Tutti i suddetti oneri saranno cancellati nel contesto della procedura esecutiva e non resteranno a carico dell'acquirente. Per quanto riguarda la domanda giudiziale del 2022, per introduzione del giudizio di divisione, si fa presente che la stessa ha perso la propria utilità a seguito della riunione delle presenti procedure esecutive, con la quale il bene è divenuto pignorato non più pro-quota, ma nella sua interezza. Si vedano le ispezioni ipotecarie allegate (**Allegato II**).

4.6.2 – Pesi ed oneri di altro tipo

Da quanto lo scrivente ha potuto indagare, non risultano presenti oneri o pesi di altra natura (servitù, sequestri, usi civici, livelli o censi, etc.). Si precisa, inoltre, che il bene non ricade su suolo demaniale e che non appartiene ad un edificio costituito in Condominio (non sono presenti quindi parti comuni gestite attraverso apposito regolamento condominiale e tabelle millesimali).

4.6.3 – Vincoli

L'immobile in oggetto, così come l'intero territorio comunale di Pisticci, è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (area di notevole interesse pubblico) e del Piano Paesaggistico Regionale della Basilicata (*BP136_001 Territorio della fascia costiera del primo entroterra, colline e altipiani*).

4.7 – VERIFICHE DI REGOLARITÀ

4.7.1 – Regolarità catastale

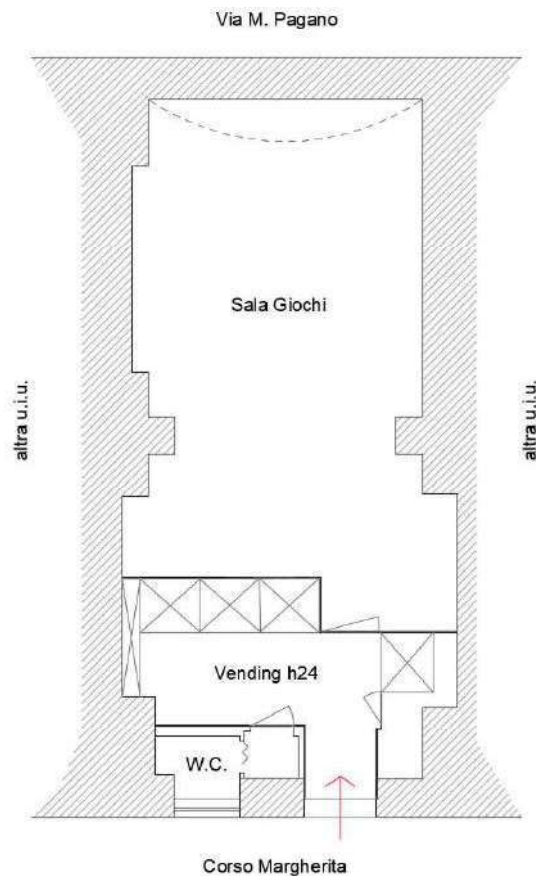
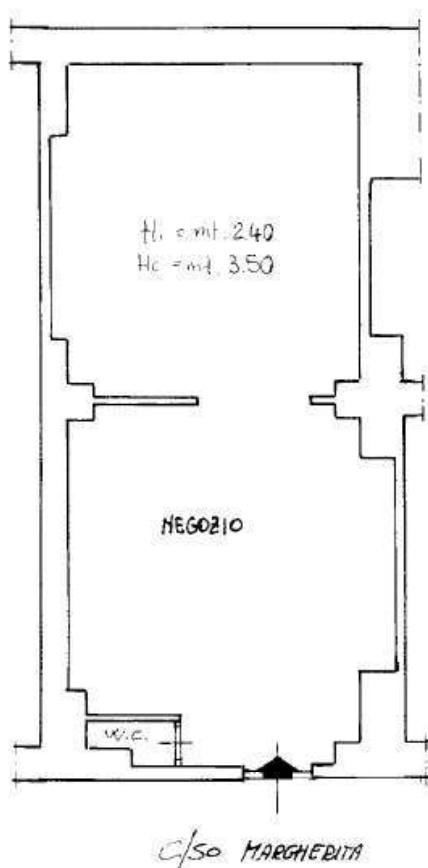
La documentazione visionata fa evincere una sostanziale congruenza di tipo soggettivo, risultando conformi gli intestati catastali e le relative quote di proprietà. Occorre tuttavia rilevare che il Sig. XXXXXXXXXX risulta deceduto e che quindi occorre procedere con le dovute operazioni di volturazione a seguito di successione.

Per quanto riguarda l'analisi di congruenza oggettiva, si rileva che i dati di toponomastica, categoria e consistenza risultano corretti, mentre vi sono alcune incongruenze per quanto riguarda la conformazione planimetrica. Nello specifico la planimetria catastale riproduce in maniera sostanzialmente conforme lo stato effettivo dei luoghi, a meno dei seguenti aspetti:

- Il bagno è rappresentato con dimensioni inferiori a quelle effettive, in quanto sulla planimetria catastale risulta privo di antibagno;
- Nel bagno non risulta rappresentata la finestra che affaccia (sebbene effettivamente oscurata) sul Corso Margherita;
- Sulla planimetria catastale è riportata una differente conformazione interna, essendo presente una muratura centrale effettivamente non presente, mentre non viene rappresentata la suddivisione interna eseguita di recente che, sebbene realizzata con pannellature e non in muratura, determina una differente conformazione geometrica e funzionale degli spazi interni. Non vengono inoltre riportate le altezze interne realizzate a seguito della posa in opera del solaio in legno e della controsoffittatura metallica.

Le difformità rilevate sono, a parere dello scrivente, di non particolare rilevanza. Lo scrivente ritiene tuttavia necessario, al fine di garantire una piena conformità tra stato di fatto e rappresentazione catastale, provvedere ad un aggiornamento della planimetria a mezzo di opportuna pratica *Docfa*, da affidare a tecnico abilitato, con un costo presunto pari a circa € 500,00 (comprensivo di costi tecnici e tributi catastali).

Si rimanda alla visione della documentazione catastale allegata (Allegato III) ed all'immagine seguente, ove alla planimetria catastale è stata affiancata quella dello stato effettivo dei luoghi, così come direttamente rilevata dal sottoscritto ed in modo da agevolare la comprensione delle difformità rilevate.



4.7.2 – Regolarità urbanistica

All'interno del Regolamento Urbanistico (adottato con D.C.C. n. 39 del 27.12.2023), il bene è ricompreso nel centro storico di Pisticci, zona "A" ai sensi del D.M. 1444/68, e nello specifico appartiene alla categoria A.CO-t.

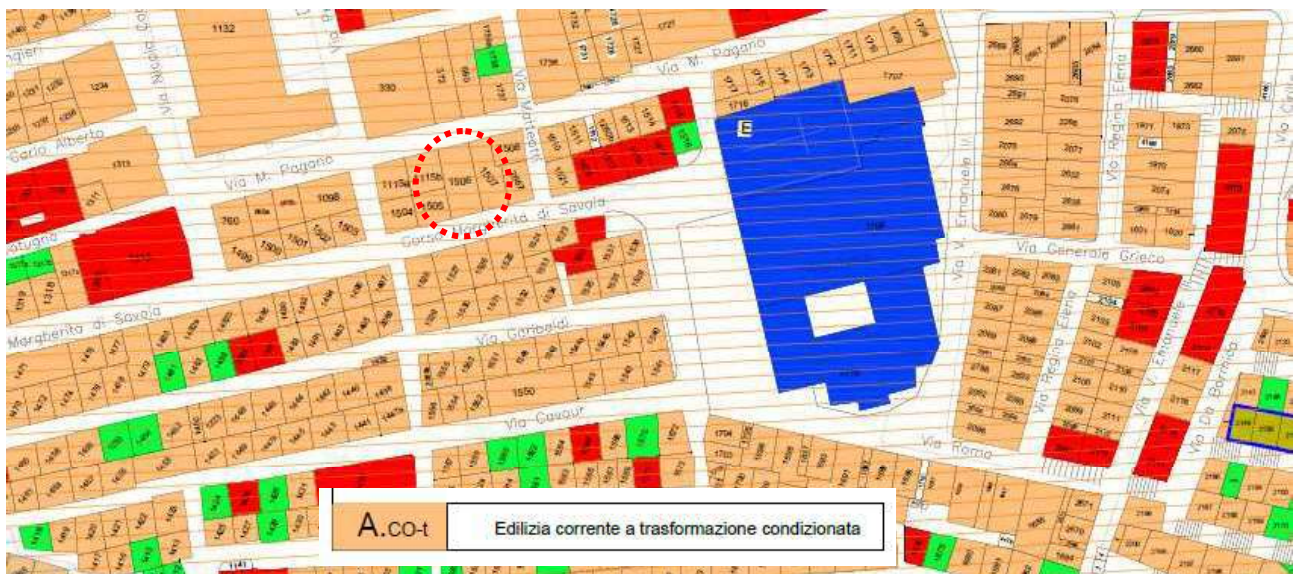


Figura 8 - Inquadramento del bene nel vigente R.U.

Tale categoria è normata dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.:

Articolo 19. "A.CO-T" Edilizia corrente a trasformazione condizionata

Comprende edifici privi di particolare valore architettonico o storico che, tuttavia, insistono su moduli dell'impianto urbano storico, impianto di cui si intende conservare la morfologia. Con "modulo dell'impianto urbano storico" si intende la singola particella risultante dalla mappa catastale utilizzata come base del RU. Con il termine "edificio" si intende l'unità immobiliare che insiste su una singola particella.

Fermo restando il rispetto dei limiti di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati di cui, rispettivamente, agli articoli 8 e 9 del citato DM 1444/1968, nonché quanto prescritto dal Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio idrogeologico, emanato dall'Autorità di Bacino della Basilicata e dalle norme per le costruzioni in zona sismica, i regimi d'uso e di intervento sono disciplinati come di seguito.

Per l'esecuzione di interventi nelle aree che interferiscono con aree classificate a rischio medio R2 si rimanda alle procedure previste dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano di Stralcio per la difesa del Rischio Idrogeologico.

Regime d'Intervento:

- *sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria (MO e MS), di Ristrutturazione edilizia (RE);*
- *è consentita la trasformazione degli edifici ad un piano in edifici a 2 piani – incluso il piano terreno – previa sostituzione integrale dell'edificio preesistente; la trasformazione dovrà essere realizzata in base agli "schemi-tipo per l'evoluzione tipologica delle lamie" allegati alle presenti norme, previa accurata documentazione, da parte del richiedente, dello stato di fatto e di progetto; il progetto definitivo dovrà essere previamente assentito dalla Soprintendenza competente;*
- *sono consentiti interventi di ampliamento fino a 3 piani - incluso il piano terreno - con altezza massima pari a 10,50 ml, per gli edifici compresi tra edifici più alti che insistono sulle particelle confinanti e prospettanti sulla stessa strada, a condizione di non superare in altezza gli edifici confinanti e di rispettare il modulo dell'impianto urbano storico;*
- *anche in caso di fusione di particelle adiacenti è prescritto il mantenimento della scansione delle particelle originarie attraverso opportuni distacchi o segni di differenziazione architettonica.*

Per ulteriori dettagli e prescrizioni si rimanda alla lettura delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (all'attualità adottato, ma non ancora approvato) e del Regolamento Edilizio.

Considerata l'epoca di realizzazione dell'edificio (presumibilmente fine anni '30 o primi anni '40 del 1900) e le sue caratteristiche tipologiche, si può asserire la sua conformità urbanistica.

4.7.3 – Regolarità edilizia

A seguito di opportuno accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Pisticci, lo scrivente ha reperito la documentazione tecnico-amministrativa inerente l'immobile in oggetto ed ha potuto ricostruire la seguente cronologia.

L'immobile risulta realizzato indicativamente negli anni '30/40 del secolo scorso, ma non risultano presenti titoli edilizi originari. Come si evince dallo storico catastale il bene nasceva come abitazione di tipo popolare, destinazione d'uso che ha mantenuto sino alla data del 28.04.2000, quando risulta variare la destinazione da residenziale a commerciale. Tale variazione, tuttavia, risulta riportata esclusivamente sugli atti catastali, mentre non si è avuta evidenza di alcuna pratica edilizia autorizzativa in tal senso.

Il primo titolo edilizio di cui si è avuta evidenza è un'autorizzazione edilizia (ai sensi L. n. 457/78) del 15.11.2000, avente protocollo n. 4625 e rilasciata al [REDACTED]. L'oggetto di tale autorizzazione riguardava lavori di manutenzione straordinaria consistenti nei seguenti interventi:

- o Rimozione vetrine in legno interne e esterne e scaffalature in legno;
- o Rifacimento pavimentazione ed intonaco esterno e interno;
- o Rifacimento bagno con sostituzione pezzi igienici;
- o Rifacimento impianti (elettrico e idrico-sanitario);
- o Infissi interni ed esterni;
- o Lucidatura soffittatura interna in legno;
- o Tinteggiature interne e esterne.

Si precisa che la suddetta autorizzazione veniva rilasciata con le prescrizioni di non modificare l'aspetto volumetrico e formale esistente, di dover pitturare l'intonaco esterno con colore bianco e di dover utilizzare, quale materiale per gli infissi esterni, il legno.

A seguito di tali lavori veniva prodotta, in data 13.01.01, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e in data 17.01.01 dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario (entrambe ai sensi della L. n. 46/90). Seguiva, in data 18.01.2001, il rilascio da parte del Comune della Licenza di Agibilità, ove veniva autorizzata *"l'agibilità del locale a piano terra rialzato di corso Margherita 8 composto di un grande vano con WC appartenente a [REDACTED]"*.

Dall'accesso agli atti effettuato si ritiene di interesse anche una dichiarazione sostitutiva del 20.01.2006 della Sig.ra [REDACTED] (all'epoca locatrice), con la quale veniva attestato che l'immobile in oggetto fosse stato adibito a esercizio commerciale per oltre 15 anni con regolare

autorizzazione amministrativa al commercio al dettaglio rilasciata dal Comune di Pisticci, che l'immobile è stato costruito antecedentemente al 01.09.1967 e che esso è in possesso di tutti i requisiti di agibilità.

Risale al 23.02.2006, inoltre, il parere igienico-sanitario favorevole, per l'attività di sala giochi, rilasciato dall'Azienda Sanitaria Locale – U.O. Igiene e Sanità Pubblica, con prot. n. 34/u.s./06 e alla data del 03.04.2007 ulteriore parere igienico-sanitario favorevole, prot. n. 96/u.s./p. per l'installazione di ulteriori giochi nell'attività.

In data 25.09.2018 il Dipartimento di Prevenzione della Salute Umana dell'Azienda Sanitaria Locale, con nota prot. n. 201800-57077, formula una serie di prescrizioni strutturali e documentali a carico [REDACTED] (conduttrice dell'immobile), tra cui:

- o Potenziare l'areazione della sala giochi sino a ottenere almeno 4 ricambi/ora dell'aria presente in detto vano, con produzione di relazione tecnica firmata da tecnico abilitato;
- o Eliminare le soluzioni di continuità sui muri interni e sul pavimento e di ripristinare il soffitto;
- o Adeguare la tubazione dell'areazione forzata del bagno e antibagno, facendola terminare fuori;
- o Regolarizzare l'impianto elettrico secondo la norma D.M. n. 37/2008.

Le ultime pratiche visionate in sede di accesso agli atti, infine, non riguardano pratiche di natura edilizia/urbanistica, ma consistono in n.2 segnalazioni certificate di inizio attività di natura commerciale (SCIA al SUAP, ovvero allo Sportello Unico Attività Produttive), finalizzate alla comunicazione di avvio e modifica di attività economica. Nello specifico la prima pratica (n°01227870779-26032021-2008 del 30.03.2021), presentata dal Sig. [REDACTED], riguarda l'avvio di attività di vendita mediante apparecchi automatici in altri esercizi commerciali già abilitati o in altre strutture. La seconda pratica (n°90012280773-30072021-1301 del 30.07.2021), presentata dal Sig. [REDACTED], riguarda la variazione di distribuzione di spazi e di giochi all'interno della sala giochi già in essere (variazioni derivanti dall'inserimento, in parte del locale, nella succitata attività di vendita automatica).

Tali ultime pratiche, sebbene non di natura edilizia ed urbanistica, forniscono elementi tecnici (planimetrie, relazioni) utili ad inquadrare ed approfondire la conformazione del bene.

Dall'analisi della documentazione sopra elencata e descritta e dal raffronto di questa con quanto direttamente rilevato dal sottoscritto (si veda § 4.4), sono emerse le seguenti difformità:

➤ Incongruenza relativa all'effettiva destinazione d'uso

L'immobile risulta avere destinazione d'uso originaria di natura residenziale, come confermato da quanto riportato negli atti catastali. Da questi si desume che dall'impianto e sino alla data del 28.04.2000 il bene possedeva categoria catastale A/4 (abitazione popolare) per poi variarla, in tale data, nella categoria C/1 (commerciale). A tale variazione catastale, tuttavia, non corrisponde alcuna propedeutica pratica edilizia autorizzativa;

➤ Incongruenze nei valori delle altezze interne

I valori delle altezze interne riportate nei vari elaborati grafici visionati sono differenti tra loro e con quelli effettivamente rilevati dallo scrivente. Nello specifico la planimetria catastale riporta le altezze "strutturali" ovvero quelle riferite alla volta a botte (senza considerare gli abbassamenti e controsoffittature) e risultano pari a m 2,40 all'imposta e a m 3,50 al colmo; Nell'elaborato grafico relativo (presumibilmente) alla pratica edilizia del 15.11.2000 viene invece riportata un'altezza interna costante e pari a m 4,10; Nell'elaborato grafico allegato alla Scia Suap del 30.03.2021 vengono riportate le stesse altezze presenti su catasto; Nella Scia Suap del 30.07.2021 è riportata un'altezza interna costante e pari a m 2,80; Infine le altezze effettivamente rilevate dallo scrivente in sede di sopralluogo risultano pari a m 2,45 nella parte anteriore adibita ad attività di *vending* (sotto il controsoffitto metallico) e a m 2,61 nella parte posteriore adibita a sala giochi (sotto il tavolato della soffittatura in legno, con altezza sotto-trave pari a m 2,49).

➤ Mancato rispetto delle prescrizioni imposte dal Comune di Pisticci

In sede di rilascio dell'autorizzazione edilizia n. 4625 del 2000, di cui sopra, il Comune autorizzava i lavori subordinando gli stessi al rispetto di alcune condizioni, tra le quali quella di porre in opera infissi esterni in legno. Allo stato attuale tale prescrizione non risulta rispettata, dal momento che l'ingresso dell'immobile possiede solamente una saracinesca metallica avvolgibile ed una serie di arredi e pannellature funzionali all'attività di vendita automatica (anche con scopi pubblicitari);

➤ Esecuzione di opere interne non comunicate

Le opere interne, sia di natura edilizia che impiantistica, realizzate per allestire l'attività di vendita automatica h24, non risultano essere giustificate da nessun titolo edilizio. Le opere eseguite sono certamente inquadrabili nella definizione di "manutenzione straordinaria" così come definita dall'art. 3, c.1 lett. b del D.P.R. 380/01 e pertanto soggette, qualora non coinvolgenti le parti strutturali o i prospetti del fabbricato, a Comunicazione Inizio Lavori

Asseverata (art. 6-bis dello stesso decreto). Le integrazioni impiantistiche realizzate, inoltre, risultano sfornite di apposite Dichiarazioni di Conformità, così come previsto dal D.M. 37/2008 sulla sicurezza impianti;

➤ Potenziale mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari

L'unità immobiliare in oggetto risulta completamente priva, a meno della porta di ingresso, di adeguate aperture verso l'esterno in grado di garantire i corretti ricambi d'aria ed il corretto illuminamento naturale. Tale carenza, tranne che nel caso di destinazione d'uso residenziale, può ad ogni modo essere sopperita con il ricorso a sistemi artificiali ausiliari, quali un idoneo sistema di areazione forzata. Nel caso in esame risultano installati n.2 estrattori d'aria (uno nel bagno ed uno in fondo al locale), i quali tuttavia risultano probabilmente non idonei e sufficienti a garantire i dovuti ricambi orari d'aria agli ambienti serviti. A conferma di ciò si richiama quanto riportato in relazione alla nota A.S.M. del 25.09.18, nella quale l'Ente formulava una serie di prescrizioni tra le quali la necessità di potenziare l'aerazione della sala giochi sino ad ottenere almeno 4 ricambi/ora e di adeguare la tubazione dell'areazione forzata del bagno, prescrivendo inoltre l'obbligo di produrre apposita relazione tecnica da parte di tecnico abilitato. Di tale relazione, e di tale adeguamento, non si è tuttavia avuta alcuna evidenza, così come non si è avuta evidenza dell'effettiva funzionalità ed efficacia degli estrattori d'aria installati;

➤ Modifiche di prospetto non assentite

Nel bagno risulta presente una finestra di dimensioni pari a circa m 1,25x2,00 con infisso metallico e munita di saracinesca metallica avvolgibile in apposito rullo. Tale finestra, che affaccia sul Corso Margherita ed è posta di fianco all'ingresso del locale, risulta dall'esterno non visibile in quanto coperta da un pannello a scopo pubblicitario. La finestra, in effetti quindi non utilizzabile, non è rappresentata in nessuno degli elaborati grafici visionati (né al Catasto, né al Comune) e pertanto risulta illegittima. Si aggiunga che la stessa è stata ricavata attraverso la realizzazione di apposito vano nella muratura portante, quindi con interessamento di aspetti di natura strutturale e che, infine, risultano interessati anche aspetti di natura vincolistica, essendo la zona tutelata dal punto di vista paesaggistico;

➤ Aspetti legati all'agibilità del bene

Come già detto l'immobile risulta munito di Licenza di Agibilità, rilasciata dal Comune in data 18.01.2001. I potenziali profili di illegittimità sopra descritti, tuttavia, unitamente ai lavori realizzati in epoche successive, rendono tale Licenza a parere dello scrivente non più valida,

in quanto non attinente e non corrispondente alle effettive condizioni del bene. Si ritiene pertanto necessario, previa regolarizzazione degli aspetti sopra descritti, provvedere a nuova segnalazione certificata di agibilità, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Quanto sopra argomentato delinea un quadro di possibile difformità di natura edilizia, il quale necessita di interventi di regolarizzazione, ricomprendenti l'effettiva destinazione d'uso, la conformità degli impianti, le opere interne ed esterne e la verifica delle condizioni minime igienico-sanitarie, sino ad arrivare ad ottenere le condizioni essenziali per la certificazione di agibilità del bene. Tale iter di regolarizzazione non risulta determinabile nel dettaglio in tale sede, ricomprendendo aspetti di varia natura ed il coinvolgimento dei relativi Enti preposti. Non risulta, di conseguenza, neanche determinabile con precisione il costo di tale iter di regolarizzazione, il quale viene pertanto portato in conto attraverso una decurtazione forfettaria percentuale al valore di mercato del bene, come descritto nel paragrafo seguente.

Si rimanda alla visione dell'apposito allegato per il dettaglio della documentazione tecnico-urbanistica reperita ed utilizzata per le indagini (**Allegato VI**).

4.8 – VALORIZZAZIONE

4.8.1 – Criterio estimativo e fonti utilizzate

Il criterio di stima adottato si basa sul concetto di "valore di mercato", inteso come punto di incontro tra domanda ed offerta e determinato attraverso una metodologia estimativa basata sulla comparazione diretta. Ai fini dell'utilizzo di tale metodo, risulta quindi importante analizzare preliminarmente il mercato in esame e lo specifico segmento di interesse. All'interno di quest'ultimo, poi, occorre reperire i dati relativi ad un congruo set di immobili comparabili, ovvero di beni in possesso di caratteristiche analoghe a quella del subject. Tali comparabili (ed i relativi valori di mercato) possono essere reperiti attraverso due tipi di fonti: dirette ed indirette.

Le prime riguardano sia gli atti di compravendita avvenuti di recente nel segmento in esame, sia i prezzi di offerta pubblicati dalle agenzie immobiliari della zona (c.d. *asking price*); Le seconde sono invece costituite dalle c.d. quotazioni immobiliari (ad esempio quelle O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate). Le fonti sopra descritte sono state elencate in ordine decrescente di affidabilità e significatività. Attraverso tali fonti è quindi possibile determinare un valore medio unitario (espresso come €/mq) che poi deve essere corretto in base alle caratteristiche effettive del bene oggetto di stima (metodo sintetico-comparativo). Nel caso in esame siamo in presenza di un mercato

immobiliare non particolarmente dinamico, a causa delle caratteristiche demografiche, economiche e sociali del centro urbano in cui è collocato il subject.

Lo scrivente, ad ogni modo, ha eseguito le proprie indagini, ottenendo i seguenti valori.

4.8.2 – Prima fonte diretta: valori immobiliari dichiarati (Agenzia delle Entrate)

Il servizio di “*Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati*” dell’Agenzia delle Entrate è un sistema di data-sharing istituzionale che aggrega i dati dei flussi informatici notarili con la cartografia catastale. Fornisce evidenza dei prezzi reali di transazione (non quotazioni medie) estratti dai rogiti registrati. L'adozione dei valori dichiarati consente di superare l'astrattezza del dato medio OMI (che rappresenta solo una indicativa quotazione di mercato), ancorando la stima a riscontri oggettivi di mercato rilevati presso la conservatoria dei registri immobiliari. Indagando l’apposita sezione del sito dell’A.d.E. è stato possibile reperire 8 transazioni (più o meno recenti), tutte site in un’area relativamente vicina al subject di stima:

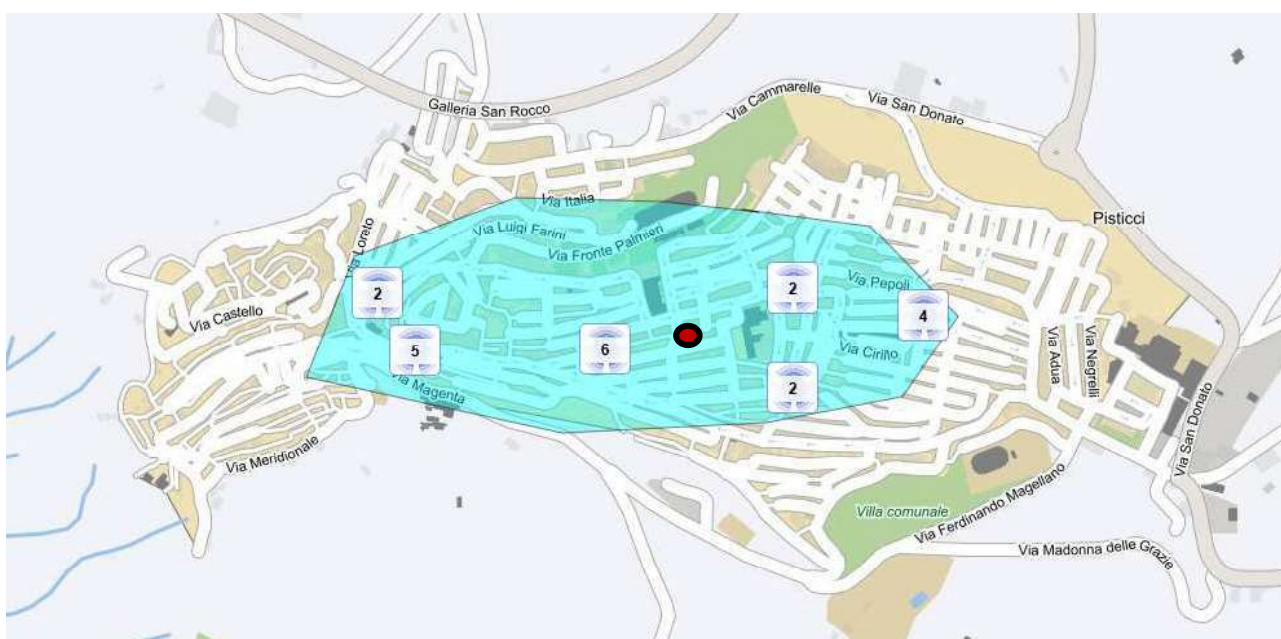


Figura 9 - Localizzazione dei comparabili

Data	Corrispettivo	Superficie	Valore unitario
Marzo 2022	65.000 €	92 mq	706 €/mq
Aprile 2022	16.500 €	37 mq	446 €/mq
Aprile 2022	19.750 €	38 mq	520 €/mq
Luglio 2022	12.000 €	25 mq	480 €/mq
Ottobre 2022	13.763 €	55 mq	250 €/mq
Novembre 2024	25.500 €	47 mq	543 €/mq
Marzo 2025	30.000 €	49 mq	612 €/mq
Giugno 2025	43.000 €	43 mq	1000 €/mq

Si assume quindi, quale valore di riferimento, il valore mediano, pari a 531,50 €/mq.

4.8.3 – Seconda fonte diretta: asking prices e borsino immobiliare

Gli asking prices sono i prezzi di listino ai quali gli immobili vengono pubblicizzati sul mercato (portali immobiliari, vetrine, annunci). Essi non costituiscono "prezzi di mercato" in senso stretto, ma aspettative di realizzo della parte venditrice. A differenza dei *prezzi dichiarati* (che sono dati storici certi), gli *asking prices* sono dati previsionali che includono spesso un "margine di trattativa". I prezzi di richiesta devono essere rettificati tramite un coefficiente di allineamento (solitamente una riduzione percentuale tra il 10% e il 20%) che rifletta lo scostamento medio statistico tra prezzo richiesto e prezzo di chiusura effettivo nella zona di riferimento. Risentono di componenti soggettive (valore affettivo del venditore) e strategie commerciali, rendendoli meno oggettivi rispetto ai valori estratti dai flussi notarili dell'Agenzia delle Entrate.

I valori offerti medi sono, in prima battuta, stimabili sinteticamente con le quotazioni medie offerte dal *Borsino Immobiliare*:

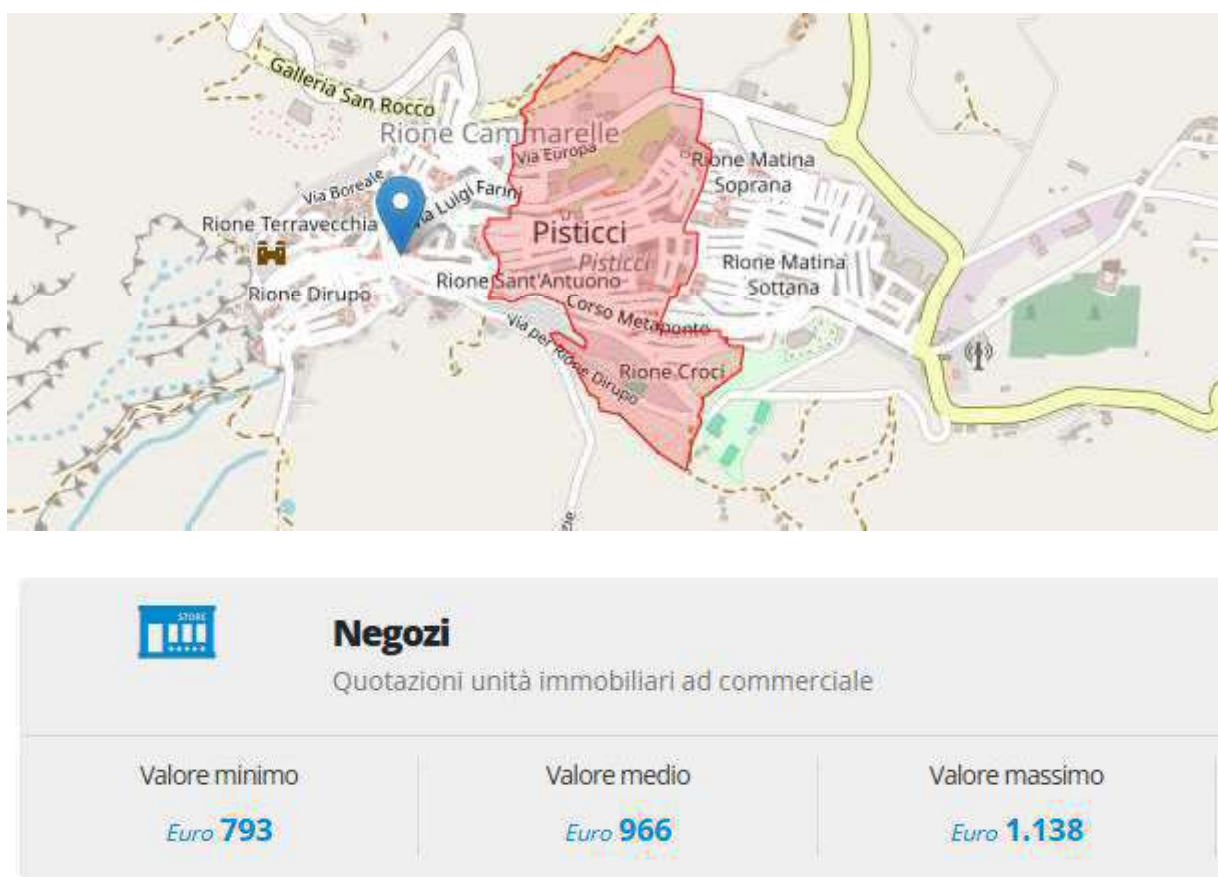


Figura 10 - Quotazioni borsino immobiliare

Tale fonte suggerisce un valore unitario medio pari a 966,00 €/mq.

Analizzando invece i più pertinenti annunci immobiliari delle agenzie operanti in zona è stato possibile reperire i seguenti dati comparabili:

Zona	Richiesta	Superficie	Valore unitario
Via Italia	140.000 €	200 mq	700 €/mq
Via Farini	100.000 €	180 mq	556 €/mq
Corso Margherita 65	100.000 €	95 mq	1053 €/mq
Corso Margherita 42	65.000 €	60 mq	1083 €/mq

Si assume quindi, quale valore di riferimento, il valore mediano, pari a 876,50 €/mq.

4.8.4 – Fonte indiretta: Osservatorio Mercato Immobiliare

Le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono banche dati semestrali gestite dall'Agenzia delle Entrate che stabiliscono un intervallo di valore (min/max) al metro quadro per specifiche zone territoriali e tipologie edilizie. Dal punto di vista tecnico non sono "prezzi", ma intervalli di valore unitario riferiti a porzioni di territorio comunale definite "Zone OMI". Sono pertanto quotazioni di massima, da sole non idonee a fungere da base per una stima significativa.

Le ultime quotazioni, per la zona in esame sono:

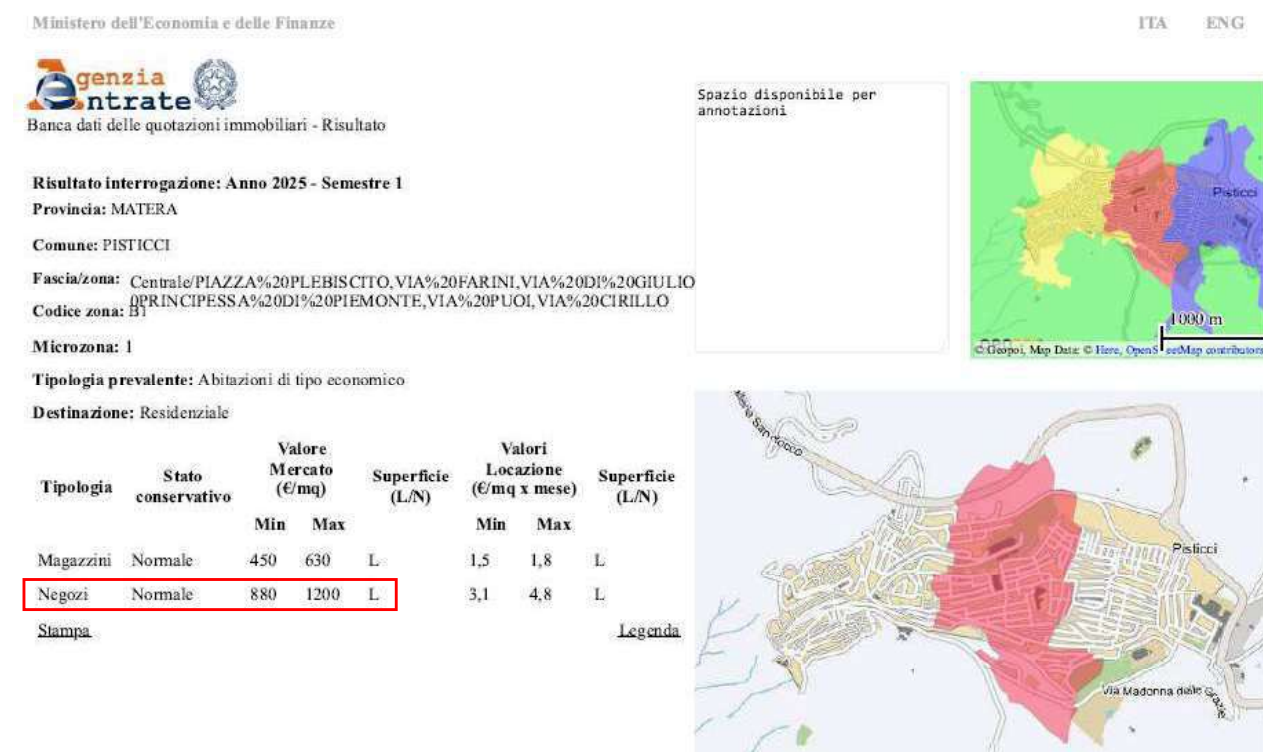


Figura 11 - Quotazioni O.M.I.

I valori OMI vanno quindi da un minimo di 880 €/mq ad un massimo di 1200 €/mq, per un valore medio pari a 1040,00 €/mq.

4.8.5 – Determinazione del valore di mercato del bene

Dall'analisi delle fonti reperite e dei valori ottenuti si evince una grande dispersione dei dati, com'era, in parte, prevedibile:

- Valori immobiliari dichiarati: 531,50 €/mq;
- Borsino immobiliare: 966,00 €/mq;
- Annunci immobiliari: 876,50 €/mq;
- Quotazioni OMI: 1040,00 €/mq.

In particolare si nota come il valore ottenuto dall'analisi degli asking prices (920 €/mq, media tra annunci immobiliari e valori del borsino immobiliare), sia sostanzialmente congruente con quello fornito dalle quotazioni immobiliari OMI, differendo per un valore percentuale di circa il 10%, mentre il valore medio ottenuto dall'analisi degli atti di compravendita (fonti ufficiali ed uniche realmente affidabili), risulta di molto inferiore (di circa il 40-50%).

Tale condizione è tipicamente rappresentativa di un mercato che si trova in una fase calante, ove l'offerta supera la domanda e ove i prezzi richiesti risultano maggiori di quelli effettivi. Una così sensibile differenza, tuttavia, potrebbe anche essere sintomatica di un'effettiva sottostima del mercato reale a causa di in campione di comparabili non idoneo. Considerato quanto appena esposto, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare una verifica dei valori determinati attraverso il ricorso ad un altro criterio estimativo, ovvero quello del c.d. *metodo finanziario*, il quale si basa sulla capitalizzazione diretta del reddito. Tale metodo prevede una correlazione diretta tra il valore di mercato del bene ed il reddito lordo da esso ricavabile, per il tramite del c.d. *saggio di capitalizzazione*. Quest'ultimo, da indagini direttamente eseguite dallo scrivente, risulta stimabile, per il mercato in esame, in un valore netto pari al 5,2%. Considerato che il contratto di locazione attualmente in essere prevede un canone annuo lordo pari a 4.800,00 €, questo può essere identificato come il reddito annuo lordo che l'immobile è in grado di produrre. Considerando un incidenza del 25% di spese (IMU, affitto ed inesigibilità, manutenzione, ecc.) si ottiene quindi un reddito netto pari a 3.600,00 €/anno. Applicando la formula della capitalizzazione diretta si ottiene quindi: $3.600,00 / 0.052 = 69.230,00$ €. Dividendo tale valore per la superficie commerciale del bene (85,8 mq), si ottiene in definitiva un valore unitario pari a: $69.230,00 / 85,8 = \underline{806,88 \text{ €/mq}}$.

Tale valore, maggiore rispetto a quello ottenuto con l'analisi degli atti di compravendita, risulta tuttavia allineato con i valori dei prezzi di offerta (annunci immobiliari e quotazioni delle agenzie di zona) e non troppo distante dalle quotazioni OMI.

Moltiplicando quindi tale valore unitario per la superficie commerciale del bene, così come determinata al § 4.4.4, si ottiene il valore di mercato del bene: $806,88 \times 85,8 = \underline{69.230,30 \text{ €}}$.

Così come riportato nel paragrafo che precede (§ 4.7.3), infine, occorre apportare una decurtazione percentuale del 15% a tale valore al fine di portare in conto le spese necessarie alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene e decurtare, infine, le spese necessarie per la regolarizzazione catastale (vedi § 4.7.1). Si ottiene in definitiva:

$$(69.230,30 \times 0,85) - 500,00 = 58.345,75 \text{ che si arrotondano a € } 58.300,00.$$

* * * * *

5. LOTTO N. 2

5.1 – CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Con riferimento al bene in oggetto nel fascicolo telematico risultano depositate:

- o Certificato ipotecario per trascrizioni e iscrizioni a favore e contro rilasciato dalla Conservatoria di Potenza alla BA.SER.IM. snc di Matera in data 11.03.1993;
- o Estratto catastale storico del 12.06.1992 richiesto dalla BA.SER.IM. snc di Matera ;

Ad integrazione della suddetta documentazione lo scrivente ha eseguito apposita ispezione ipotecaria all'attualità, allegata alla presente relazione ed alla quale si rimanda (Allegato II).

5.2 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO, INQUADRAMENTO E CONTESTO

Il lotto in esame è composto da un solo immobile, ovvero un locale a destinazione deposito di circa 50 mq, sito al piano terra di un fabbricato posto su viale Jonio della frazione Tinchì di Pisticci (MT).

Il Comune di Pisticci (MT) è sito nella parte centro-meridionale della Provincia di Matera, della quale ne costituisce uno dei centri principali. Trattasi di un Comune di ampia estensione territoriale, che dall'interno della collina materana (Val Basento) arriva sino alla costa Jonica ed ha una popolazione totale di circa 16.800 abitanti. Tale popolazione è suddivisa in più centri e frazioni tra le quali, oltre il centro principale, si annoverano Marconia, Tinchì, Pisticci Scalo, Marina di Pisticci, etc. Tra queste la frazione di interesse è quella di Tinchì, la quale, nonostante le dimensioni ridotte, riveste un ruolo strategico per l'area del Metapontino, sia per la sua posizione geografica che per i servizi che offre (Ospedale Civile). Tinchì si trova su un pianoro a breve distanza dalla costa ionica ed è un punto di snodo fondamentale che collega l'entroterra (Pisticci città, a circa 10 km) alle zone balneari e agricole (Marconia a circa 4 km e Marina di Pisticci a circa 14 km). Come gran parte del territorio di Pisticci, l'economia di Tinchì è storicamente legata all'agricoltura specializzata.

Il bene in oggetto è sito lungo la via principale del borgo, precisamente al viale Jonio. La zona offre alcune attività artigianali e commerciali e beneficia della vicinanza dell'importante centro di Marconia, che offre svariati servizi (uffici, esercizi commerciali, impianti sportivi, ecc.).



Figura 12 e 13 - Individuazione del bene di cui al Lotto 2 nel tessuto urbano di Tinchì di Pisticci (MT)

5.3 – IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

5.3.1 – Dati catastali attuali e storici

Al Catasto Fabbricati il bene è identificato al Foglio [REDACTED], Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 47 mq, Superficie 58 mq, Rendita 133,50 €, Indirizzo Viale Jonio Piano T. Al Catasto Terreni (ma non a quello Fabbricati) alla particella in esame risulta unita la particella [REDACTED]

5.3.2 – Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento il bene in esame non è individuato attraverso gli specifici identificativi catastali come sopra descritti, ma bensì con una descrizione generale unitamente alle altre unità immobiliari componenti il fabbricato, ovvero come segue:

“unità immobiliare con annessa antistante porzione di suolo di mq 176, in Pisticci alla via Jonio, e precisamente un appartamento di mq 130 al piano primo, un locale di mq 60 al piano terra, un locale soffitta con annesso terrazzo di mq 60, denunziati all'UTE ai nn. 418, 421, 422 del mod. 97, insistenti su suolo in catasto al fl. ██████████, di proprietà del solo ██████████”.

Il motivo per cui l'identificazione catastale del bene risulta differente rispetto a quella specifica ed effettiva, può essere spiegato come segue.

Prima dell'edificazione del fabbricato e del suo accatastamento (ovvero prima del 1984) l'intero suolo in oggetto (su cui grava l'odierno fabbricato e a cui appartengono anche alcuni degli altri beni pignorati, ovvero i Lotti nn. 3 e 4, oltre al presente Lotto n.2) era composto dalle precedenti particelle ██████████ (per 146 mq e suddivisa nella ██████████ di 94 mq e ██████████ di 52 mq) e ██████████ (per 210 mq e suddivisa nella ██████████ di 82 mq e ██████████ di 128 mq).

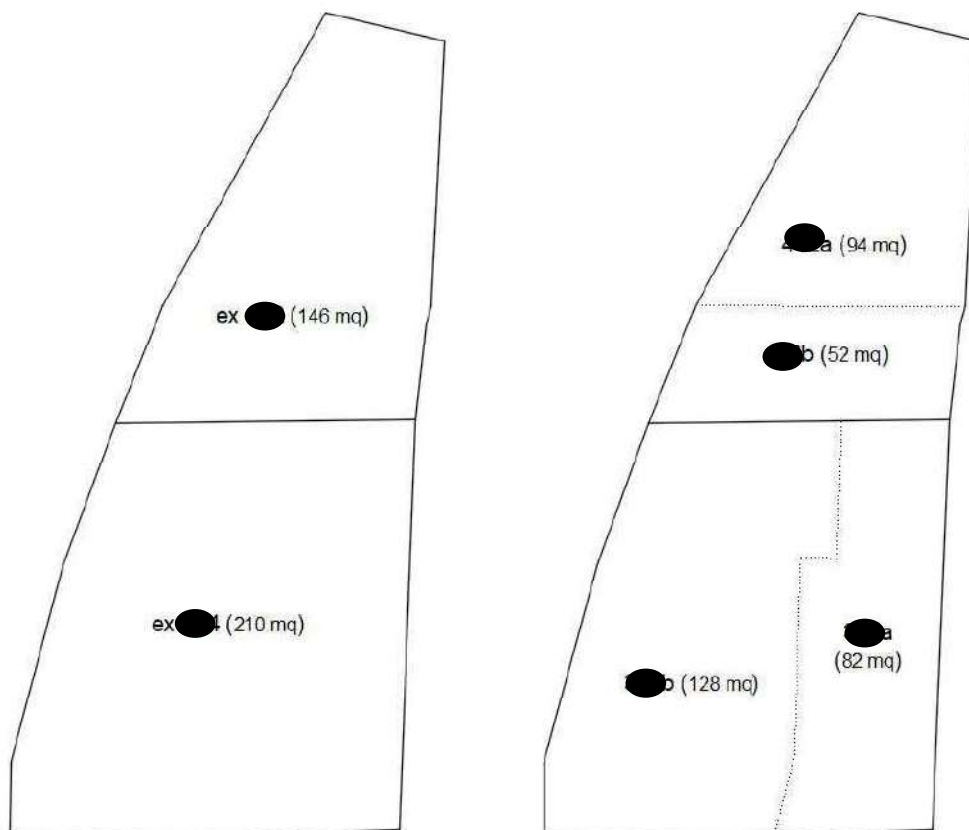


Figura 14 - Composizione precedente delle particelle (ante 1984)

A seguito dell'edificazione e della divisione dei beni tra [REDACTED] e [REDACTED], con apposito atto di divisione del 1983 (di cui si dirà nel seguito), si pervenne ad una nuova conformazione catastale delle particelle, conformazione corrispondente a quella attuale ma che non risulta congruente con lo stato effettivo di suoli e fabbricato:

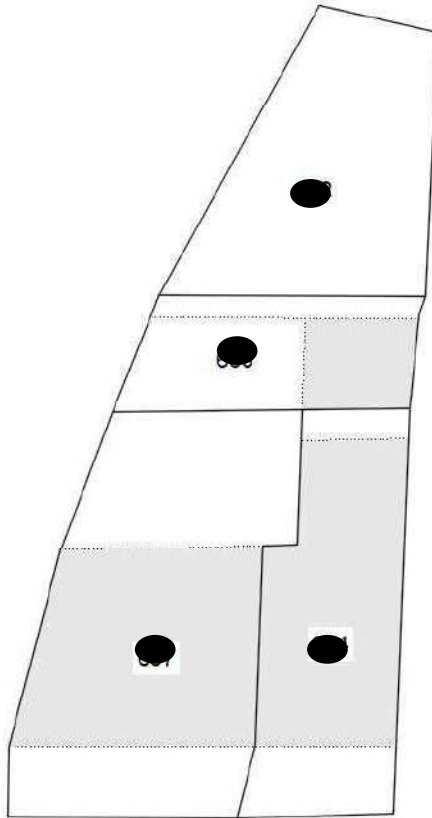


Figura 15 - Attuale conformazione catastale delle particelle (con retino grigio le sagome di ingombro dei fabbricati)

Si nota che la ex particella [REDACTED] divenne l'attuale [REDACTED] (su cui inoltre è erroneamente riportata la presenza di un fabbricato, il quale oggi non è più esistente) mentre la ex [REDACTED] divenne l'attuale [REDACTED]. Le unità immobiliari odierne (ed oggetto di pignoramento) sono quindi insistenti sia sulla particella [REDACTED] che sulla [REDACTED], sebbene al catasto fabbricati siano riportate solo sulla particella [REDACTED]. Tale precedente conformazione spiega il motivo per cui, nell'atto di pignoramento, l'immobile è individuato come appartenente, genericamente, ad un fabbricato insistente sulle particelle [REDACTED] e [REDACTED] (le quali devono quindi intendersi nella loro "versione" precedente e non nell'accezione attuale).

Si rimanda alla documentazione catastale allegata (Allegato III).

5.3.3 – Coerenza e confini

Come detto il bene risulta posto al piano terra di un fabbricato di 4 livelli totali (compreso il piano terra ed il piano sottotetto/terrazza). Al di sopra dell'unità in questione è sito un appartamento in corso di costruzione di stessa proprietà (sub 3, anch'esso pignorato e facente parte del Lotto 3), mentre al di sotto vi è direttamente il terreno di fondazione, non essendo presenti livelli interrati o seminterrati. L'unità immobiliare presenta il prospetto principale sul viale Jonio (lato Sud/Sud-Ovest), mentre il prospetto posteriore (lato Nord/Nord-Est) confina con retrostante area scoperta (graffata alla p.lla [REDACTED]). Sul prospetto laterale sinistro (lato Ovest) l'immobile confina con adiacente locale commerciale appartenente a [REDACTED] (sub 7, anch'esso pignorato e facente parte del Lotto 4). Sul prospetto laterale destro (lato Est) l'immobile ha affaccio libero su area pertinenziale al vicino Ospedale Civile.

5.4 – DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

5.4.1 – Descrizione generale

Il bene in oggetto è costituito da un locale di destinazione deposito, sito al piano terra di un fabbricato avente quattro livelli totali (un piano terra, due piani in elevazione ed un piano terrazza con locali sottotetto).

Il fabbricato in generale risale agli anni '80 del secolo scorso (per ampliamento di precedente immobile) e si trova in uno stato di incompiutezza, essendo tutti i livelli superiori al piano terra ancora in corso di costruzione e mai terminati. Si trova in una zona centrale, lungo la via principale del centro urbano.

L'unità immobiliare nello specifico ha una superficie interna lorda di circa 50 mq tutti facenti parte di un unico grande ambiente, a meno di un piccolo vano bagno che però non risulta ultimato (sono presenti le sole predisposizioni impiantistiche). L'altezza interna è pari a m 3,45. Il locale possiede pavimentazione in elementi di gres di piccolo formato, mentre le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. I serramenti interni sono assenti, mentre quelli esterni sono costituiti da serrande metalliche scorrevoli.

5.4.2 – Impianti

L'immobile risulta dotato della sola predisposizione di un impianto elettrico sottotraccia, essendo infatti presenti i soli tubi corrugati ma assenti i cavi elettrici, i frutti, le placche e le pulsantiere. L'impianto idrico è anch'esso solo predisposto (nel vano da adibire a bagno, ma non ultimato, è presente un punto di allaccio idrico ed uno di scarico in fogna).

5.4.3 – Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione generale risulta carente. L'immobile necessita infatti di essere ultimato nella parte impiantistica e necessita inoltre di interventi di manutenzione straordinaria (sostituzione dei serramenti, completamento dei servizi igienici, rifacimenti parziali di intonaci e tinteggiatura di pareti e soffitti). Si rileva, infine, la presenza di modesti fenomeni di umidità da risalita capillare sulle murature perimetrali.

5.4.4 – Consistenza

La consistenza dell'unità immobiliare viene determinata sulla base della "superficie commerciale", valore virtuale che porta in conto, a mezzo di opportuni coefficienti di ponderazione, tutte le superfici ritenute influenti per la consistenza immobiliare. Lo scrivente ha in questa sede adottato i criteri di calcolo definiti dal D.P.R. 138/98, per i quali verranno portati in conto i seguenti elementi con i relativi coefficienti di ponderazione:

- o Superficie di vani principali e accessori diretti (100%);
- o Superficie di ingombro di muri esterni e interni (100%, ma fino ad uno spessore max di 50 cm);
- o Superficie di ingombro dei muri in comunione (50%, ma fino ad uno spessore max di 25 cm);
- o La superficie di locali con altezza inferiore a m 1,50 non viene considerata.

A seguito di rilievo eseguito dallo scrivente con l'ausilio di apposita strumentazione (distanziometro laser, metro a stecca, rullina), lo scrivente ha quindi potuto determinare i suddetti valori:

- o Superficie di vani principali e accessori diretti = 49,40 mq;
- o Superficie di ingombro di muri esterni: 10,20 mq;
- o Superficie di ingombro dei muri in comunione: 2,20 mq;

Si perviene quindi ad una superficie commerciale totale pari a **61,80 mq.**

Per una migliore comprensione della conformazione, dimensione e stato di manutenzione dell'unità immobiliare, si riportano nel seguito la sua ricostruzione grafica ed una documentazione fotografica.

Si rimanda all'apposito allegato (**Allegato IV**) contenente la planimetria in scala dello stato di fatto.





Figura da 17 a 21 - Vista esterna e viste interne dell'unità immobiliare

5.5 – STATO DI POSSESSO E PASSAGGI DI PROPRIETÀ

5.5.1 – Stato di possesso e disponibilità

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità degli esecutati, sgombero e non utilizzato. Per appurare l'effettivo stato di possesso e disponibilità lo scrivente ha provveduto a fare richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate di Matera in data 05.08.2025, della presenza di eventuali contratti di locazione o comodato registrati, ottenendo risposta negativa in tal senso.

5.5.2 – Passaggi di proprietà e continuità delle trascrizioni

Dall'analisi della documentazione disponibile è possibile ricostruire la seguente cronologia:

- o In data precedente al pignoramento, e prima dell'edificazione stessa dell'immobile, il suolo era composto da 2 particelle: la [REDACTED] e la [REDACTED] (si veda a tal proposito il precedente paragrafo 5.3.2). La prima ([REDACTED]) derivava dal frazionamento della p.lla [REDACTED] la quale, insieme ad altre, apparteneva ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (per atti pregressi non noti) e fu quindi donata ai figli [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di donazione Rep. n. 4363 del 02.01.1959 a rogito del Notaio Filippo Barile in Pisticci, registrato al n. 746 in data 19.01.1959 e trascritto il

30.01.1959 n.183183/59; La seconda particella () pervenne nella proprietà dei fratelli () per acquisto da () con atto di compravendita Rep. n. 4477 del 25.09.1939 a rogito del Notaio Salomone in Stigliano, registrato il 14.10.1939 al n. 166 e successivo atto di donazione Rep. n. 1237 del 29.02.1968 a rogito del Notaio Laporta in Pisticci, registrato al n. 207 in data 05.03.1968;

- o Successivamente i germani () vendettero il suolo, su cui all'epoca insisteva una casa rurale con annesso terreno (dal cui ampliamento e sopraelevazione deriverà in seguito il fabbricato in oggetto) a () e a (), per ½ ciascuno. Ciò in forza di atto di compravendita Rep. n. 1505 del 30.08.1979 a rogito del Notaio Petrosini in Pisticci, registrato il 19.09.1979 al n. 785 e trascritto il 26.09.1979 ai nn. 5429/4672;
- o Con atto di divisione Rep. n. 2449 del 18.01.1983, a rogito del Notaio Petrosini in Pisticci (registrato il 07.02.1983 al n. 141 vol. 155 e trascritto il 17.02.1983 ai nn. 1293/1156), () e () procedevano alla divisione amichevole tra loro del fabbricato nelle more da loro edificato. In virtù di tale divisione diveniva di proprietà esclusiva (), tra gli altri beni, anche "un locale a piano terra della superficie di mq 60 circa", ovvero l'immobile in oggetto.

Con riferimento a tale ultimo atto, risulta utile riportarne per intero le disposizioni ed, inoltre, una immagine utile a comprendere al meglio l'oggetto della divisione.

A) la signora () si è attribuita, con il consenso del convivente, la quota così formata:

- 1) un locale al piano terra del predetto fabbricato, situato a Tinchì al viale Jonio, della superficie di circa cinquanta metri quadrati ed accessorio, confinante con proprietà di (), terreno dei conviventi, rimanente parte del fabbricato e strada Pisticci-San Basilio. Il detto locale è già stato dichiarato per l'accatastamento in data 14.12.1982 con la dich. n. () del mod. 97;
- 2) il piano secondo del medesimo fabbricato, della superficie di metri quadrati centotrenta circa, confinante con proprietà (), terreno dei conviventi, terreno dell'Ospedale Civile di Tinchì e strada Pisticci-San Basilio; già denunziato all'UTE di Matera con dich. n. () del mod. 97;
- 3) una parte della soffitta non abitabile con l'annesso terrazzo, della superficie complessiva di circa cinquanta metri quadrati, confinante (), terreno dei conviventi, restante parte della soffitta e del terrazzo e strada Pisticci-San Basilio; La suddetta parte della soffitta e del terrazzo è stata accatastata con dich. n. () del mod. 97;

4) terreno situato nella stessa località della superficie di metri quadrati centottanta, confinante con proprietà [REDACTED], rimanente parte del terreno degli stessi dividendi e strada Pisticci-San Basilio. Il detto terreno è riportato in Catasto alla partita n. 1, foglio [REDACTED], attualmente [REDACTED], ente urbano, superficie are 1,28 e particella [REDACTED], ex [REDACTED], ente urbano, superficie are 0,52.

B) il signor [REDACTED] si è attribuito, con il consenso del dividendo, la quota così formata:

1) un locale al piano terra del predetto fabbricato, situato a Tinchì al viale Jonio, della superficie di circa sessanta metri quadrati, confinante con il locale attribuito a [REDACTED], terreno di [REDACTED] e [REDACTED], proprietà dell'Ospedale Civile e strada Pisticci-San Basilio; già accatastato con la dich. n. [REDACTED] del mod. 97;

2) il primo piano del fabbricato, della superficie di metri quadrati centotrenta circa, confinante con [REDACTED], terreno di [REDACTED] e [REDACTED], proprietà dell'Ospedale di Tinchì e strada Pisticci-San Basilio; già accatastato con dich. n. [REDACTED] del mod. 97;

3) la rimanente parte della soffitta non abitabile e del terrazzo, della superficie di mq sessanta circa, confinante con la parte attribuita a [REDACTED], area dell'Ospedale Civile e strada Pisticci-San Basilio. La suddetta parte della soffitta e del terrazzo è stata accatastata con la dich. n. [REDACTED] del mod. 97;

4) la rimanente parte del terreno, della superficie di metri quadrati 176, confinante con il terreno come innanzi attribuito [REDACTED] proprietà di [REDACTED], terreno dell'Ospedale Civile e strada Pisticci-San Basilio. Il medesimo terreno è riportato in Catasto alla partita n. 1, [REDACTED], derivata dall'originaria [REDACTED], ente urbano, superficie are 0,82 e particella [REDACTED], derivata dalla originaria [REDACTED], ente urbano, superficie 0,94 are.

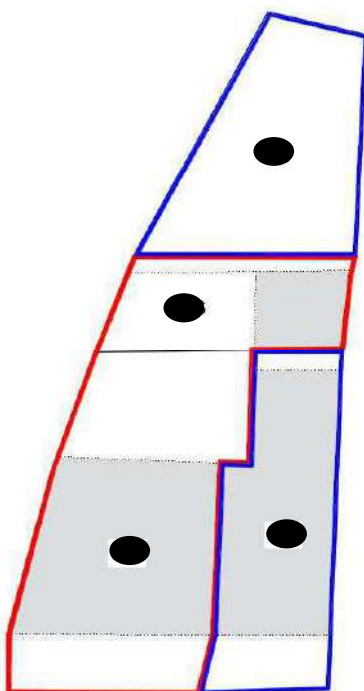


Figura 22 - In rosso il suolo attribuito a [REDACTED] ed in blu quello attribuito a [REDACTED]

Al fine di valutare la continuità delle trascrizioni si ritiene utile evidenziare quanto segue:

- o Non si è avuta evidenza, nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo, della trascrizione dell'atto di donazione Rep. n. 1237 del 29.02.1968 a rogito del Notaio Laporta in Pisticci, registrato al n. 207 in data 05.03.1968; Tale atto tuttavia risale ad un periodo ultraventennale;
- o [REDACTED] risulta deceduto, ma non si riscontrano atti di successione a favore di eredi, né ovviamente dichiarazioni di accettazione d'eredità trascritte. Ai sensi dell'art. 581 c.c. ed in assenza di disposizioni testamentarie, gli eredi legittimi risultano la moglie [REDACTED] [REDACTED] (1/3) ed i tre figli [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (1/3 ciascuno).

Per quanto argomentato non risulta possibile dichiarare la continuità delle trascrizioni.

5.6 – VINCOLI, ONERI GIURIDICI, PESI ED ONERI

5.6.1 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione ipocatastale depositata in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente, risultano le seguenti formalità:

- o Iscrizione di ipoteca volontaria a seguito di contratto di finanziamento Rep. n. 24177 del 19.06.1987, iscritta in data 22.06.1987 ai nn. 4686/299; Ipoteca iscritta a favore dell'*Istituto per il finanziamento a medio termine alle medie e piccole imprese della Basilicata – Medio Credito Regionale della Basilicata* e contro [REDACTED] e [REDACTED];
- o Trascrizione di atto di pignoramento immobiliare del 30.10.1991 a favore della *Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania* e contro [REDACTED] e [REDACTED].
Trascrizione avvenuta in data 21.11.1991 ai nn. 7528/6317;
- o Iscrizione di ipoteca legale esattoriale, atto Rep. n. 213/2000 del 11.09.2000 a favore della Ritrimat spa e contro [REDACTED]. Iscritta in data 12.09.2000 ai nn. 7046/1412;
- o Iscrizione di ipoteca legale esattoriale, atto Rep. n. 213/2000 del 22.11.2001 a favore della Ritrimat spa e contro [REDACTED]. Iscritta in data 23.11.2001 ai nn. 8562/1314;
- o Iscrizione di ipoteca legale esattoriale in rinnovazione, atto Rep. n. 24177 del 19.06.1987 per rinnovazione dell'ipoteca di cui al punto uno del presente elenco. Iscritta in data 21.06.2007 ai nn. 7631/1182;

- o Trascrizione in rinnovazione del verbale di pignoramento immobiliare del 30.10.1991. Trascritta il 15.06.2011 ai nn. 5146/3849;
- o Trascrizione di domanda giudiziale del 19.07.2012, trascritta in data 24.07.2012 ai nn. 6272/5230 dal Tribunale di Matera Sez. Pisticci su richiesta di [REDACTED] a e contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. Domanda giudiziale volta alla dichiarazione di nullità dell'atto del Notaio Petrosini Rep. n. 1505 del 30.08.1979, trascritto il 26.09.1979 ai nn. 5429/4672 a causa di vizio sostanziale insanabile, ovvero per mancanza di titolo di proprietà in capo ai venditori.

Con riferimento all'ultima nota citata in elenco, ovvero la domanda giudiziale del 2012 mirata all'annullamento dell'atto di compravendita del 1979, lo scrivente precisa che con Sentenza n. 695/2019 del 27.09.2019 veniva rigettata la richiesta di nullità, in quanto infondata.

Si veda, per maggiori dettagli, l'**Allegato II**.

5.6.2 – Pesi ed oneri di altro tipo

Da quanto lo scrivente ha potuto indagare, non risultano presenti oneri o pesi di altra natura (sequestri, usi civici, livelli o censi, etc.). Si precisa, inoltre, che il bene non ricade su suolo demaniale e che non appartiene ad un edificio costituito in Condominio (non sono presenti quindi parti comuni gestite attraverso apposito regolamento condominiale e tabelle millesimali). Si ritiene tuttavia opportuno evidenziare quanto segue.

Con (il già citato) atto di divisione del 18.01.1983 Rep. n. 2449 [REDACTED] costituiva sul terreno a lui attribuito (p.lla [REDACTED]) una servitù di passaggio a favore del terreno attribuito a [REDACTED] (p.lla [REDACTED]), da esercitare su una *“stradella della larghezza di metri due, intorno al fabbricato, lungo il confine con il terreno dell'Ospedale, per consentire alla Cataldo di accedere al suo terreno dalla strada Pisticci-San Basilio”*.

Tale *stradella* di passaggio risulta effettivamente presente nello stato effettivo dei luoghi, e si presenta come un camminamento pavimentato largo circa 1,5 metri che porta ad un cancello metallico posto sul retro.

5.6.3 – Vincoli

L'immobile in oggetto, così come l'intero territorio comunale di Pisticci, è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (area di notevole interesse pubblico) e del Piano Paesaggistico Regionale della Basilicata (*BP136_001 Territorio della fascia costiera del primo entroterra, colline e altipiani*).

5.7 – VERIFICHE DI REGOLARITÀ

5.7.1 – Regularità catastale

La documentazione visionata fa evincere una sostanziale congruenza di tipo soggettivo, risultando conformi gli intestati catastali e le relative quote di proprietà. Occorre tuttavia rilevare che [REDACTED] risulta deceduto e che quindi occorre procedere con le dovute operazioni di volturazione a seguito di successione. Si rilevano inoltre, nella visura storica, delle incongruenze relative alla storia degli intestati dell'immobile, per le quali lo scrivente non può esprimersi più nel dettaglio.

Per quanto riguarda l'analisi di congruenza oggettiva, dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti catastali, è emersa una sostanziale conformità a meno dei seguenti aspetti:

- La consistenza e la superficie catastale effettive risultano leggermente maggiori di quelle riportate sugli atti catastali (per circa un 5%);
- L'altezza interna riportata su catasto è pari a m 3,20 a fronte dei m 3,45 rilevati in loco;
- La particella su cui insiste il bene ([REDACTED]) risulta unita, al catasto terreni, con la particella [REDACTED], ma tale unione non figura anche al catasto fabbricati;
- Si rilevano alcune incongruenze nella distribuzione interna dei vani, come si può meglio comprendere dall'immagine che segue:

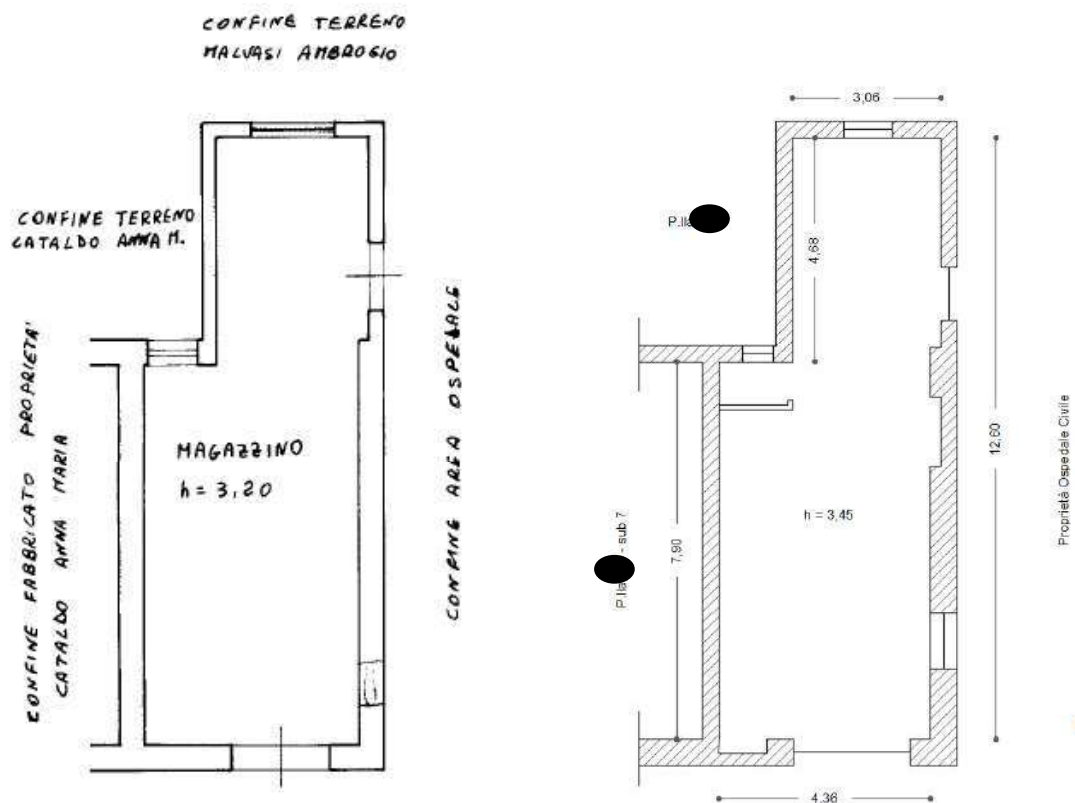


Figura 23 - Raffronto tra planimetria catastale e quella dello stato di fatto

A causa di quanto descritto, lo scrivente ritiene necessario provvedere all'aggiornamento degli atti catastali, attraverso apposita procedura *Docfa* da affidare a tecnico abilitato, che miri a:

- o Rendere congruente la rappresentazione grafica con lo stato reale dei luoghi;
- o Aggiornare i dati di consistenza e classamento;
- o Modificare l'identificativo catastale in modo che la particella ■■■ risulti unita alla ■■■ anche al catasto fabbricati e non solo a quello terreni (o, in alternativa, provvedere alla soppressione delle particelle in oggetto ed alla creazione di una nuova unica, a mezzo di una più complessa procedura *Pregeo*).

Per quanto argomentato lo scrivente non può attestare la conformità catastale del bene. Si stimano in circa 600,00 € i costi da sostenere per provvedere all'aggiornamento degli atti catastali, così come descritto e suggerito. Si rimanda alla documentazione catastale allegata (Allegato III).

5.7.2 – Regolarità urbanistica

Nel Comune di Pisticci risulta vigente la Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 681 del 09.07.1990 e risulta altresì adottato, con D.C.C. n. 39 del 27.12.2023, il Regolamento Urbanistico. All'attualità sono quindi in vigore le misure di salvaguardia sino all'avvenuta approvazione del R.U. All'interno della Variante al P.R.G. il bene è ricompreso nell'ambito urbano del borgo di Tinchì, zona "B" ai sensi del D.M. 1444/68, e nello specifico appartiene alla zona *B1 di completamento*. All'interno del Regolamento Urbanistico è inquadrato invece come *Tessuto non consolidato*.

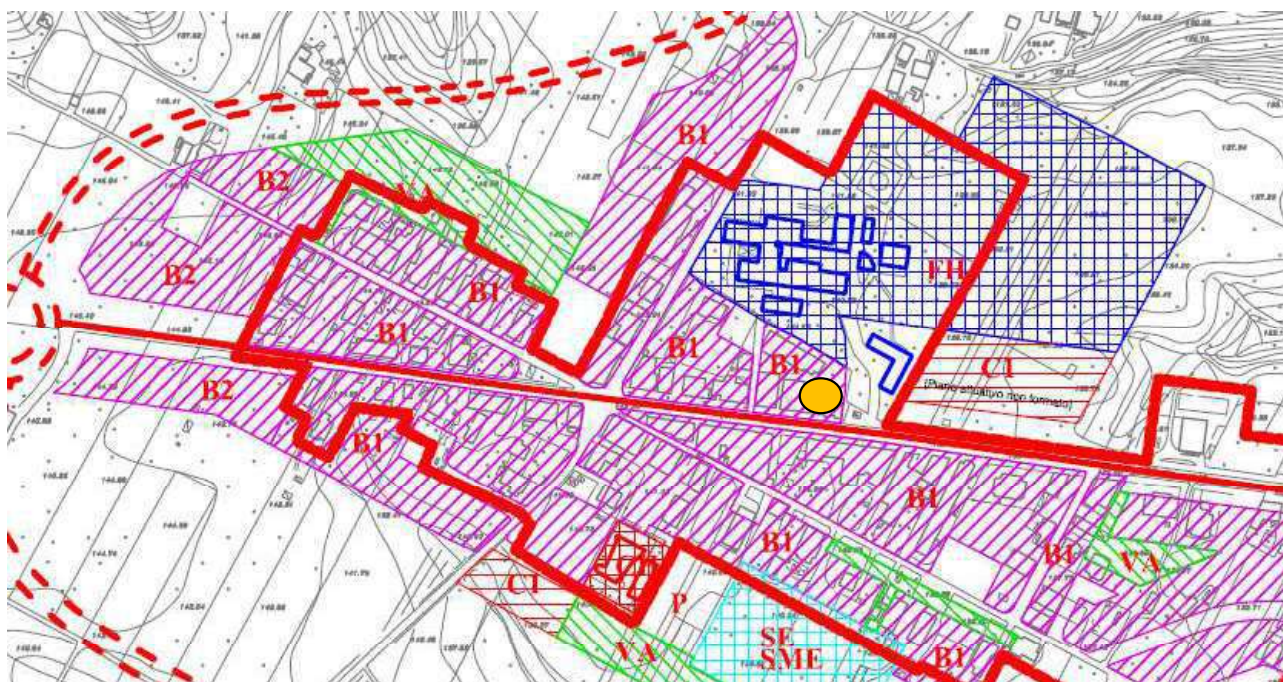


Figura 24 - Inquadramento del bene nel vigente R.U.

Le Norme Tecniche di Attuazione della variante al P.R.G. prevedono:

Art. 13 – Zona B1

Nelle zone classificate B1 le costruzioni dovranno avere, salvo diverse prescrizioni delle leggi vigenti, le seguenti caratteristiche:

- a) Indice massimo di fabbricazione 3,00 mc/mq;*
- b) L'altezza degli edifici non potrà superare quella degli edifici adiacenti e circostanti con un massimo di m 11,00, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o Lottizzazioni convenzionate con prescrizioni planovolumetriche sempre nel rispetto degli indici di fabbricazione;*
- c) Numero massimo dei piani: 3 (compreso il piano terra o rialzato);*
- d) Distanza dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5,00; La costruzione dovrà sorgere sul confine laterale (in aderenza alla costruzione del lotto contiguo). In tal caso i fronti di edifici contigui (fronte esterno su strada e fronte interno) dovranno essere allineati. Distanza dalla strada m 0,00 oppure m 3,00 ove se ne distacchi.*

Le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. prevedono:

Articolo 30. Tessuto non consolidato

Comprende le zone B del P.R.G. previgente al di fuori del tessuto consolidato.

Regime d'uso

- sono confermati gli usi legittimamente esistenti;*
- sono consentiti cambi di destinazione da uso residenziale a uso di servizio e viceversa; da uso residenziale o di servizio a uso commerciale ai soli piani terreni;*

Regime d'intervento

- intervento diretto;*
- nell'edilizia esistente sono consentiti gli interventi di Manutenzione e di Recupero Edilizio;*
- nei lotti non edificati, ovvero nei lotti in cui sia stato utilizzato parzialmente l'indice di 3 mc/mq del PRG pre-vigente, è consentita una edificazione di completamento con indice di Utilizzazione Fondiaria Uf di 0,94 mq/mq, numero massimo di piani pari a 3 compreso il piano terreno, altezza max pari a 10,50 ml.*

Le costruzioni dovranno rispettare le seguenti distanze:

La distanza dell'edificio dal confine stradale: ml.0.00 oppure ml.5.00 ove se ne distacchi.

La distanza minima della costruzione dai lotti contigui: • dal confine laterale: ml. 0.00 in aderenza al fabbricato contiguo oppure ml. 5.00 ove se ne distacchi; • dal confine retrostante (opposto alla strada) ml. 5.00.

La distanza minima fra due edifici sarà di ml. 10.00. E' ammessa una distanza minore per quegli edifici che, a causa di preesistenti costruzioni sui lotti contigui, non possono osservare tale distanza. In questi casi: • la distanza minima di mt. 10,00 dovrà comunque essere rispettata fra pareti finestrate; • la distanza dai confini o dalla strada non deve essere inferiore a m. 3,00.

Si rimanda alla lettura del P.R.G. e del Regolamento Urbanistico e delle relative N.T.A.

5.7.3 – Regolarità edilizia

A seguito di opportuno accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Pisticci, lo scrivente ha reperito la documentazione tecnico-amministrativa inerente l'immobile in oggetto ed ha potuto ricostruire la seguente cronologia.

Occorre innanzitutto precisare che, prima del 1981, risultava preesistente un fabbricato adibito a casa rurale ed annessi locali, il quale si sviluppava tutto su unico livello con forma rettangolare. A pochi metri insisteva inoltre un secondo corpo di fabbrica, di dimensioni molto più modeste e ad uso accessorio.

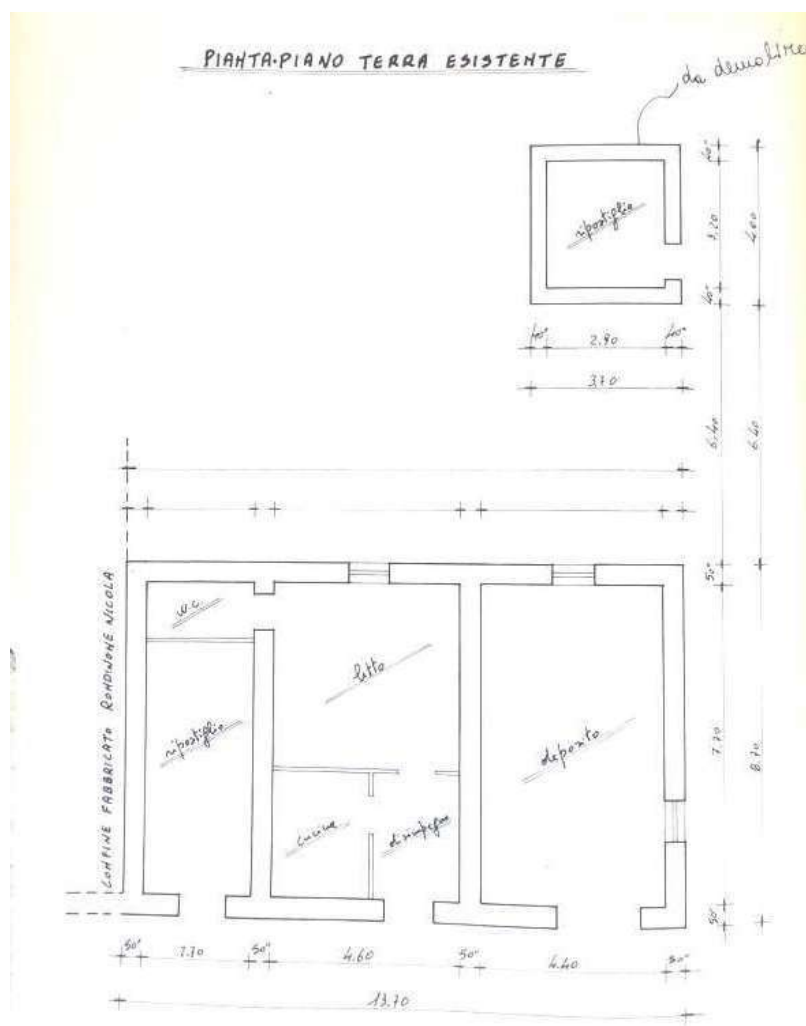


Figura 25 - Immobile preesistente (pianta)

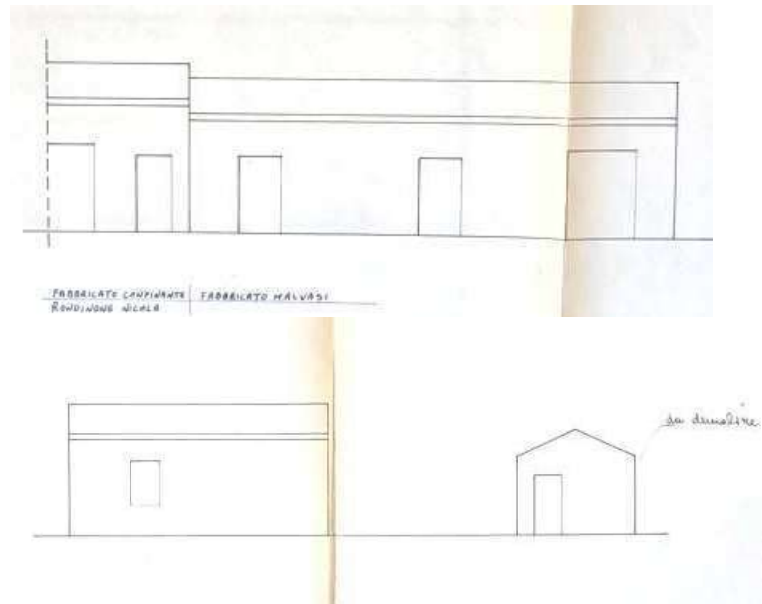
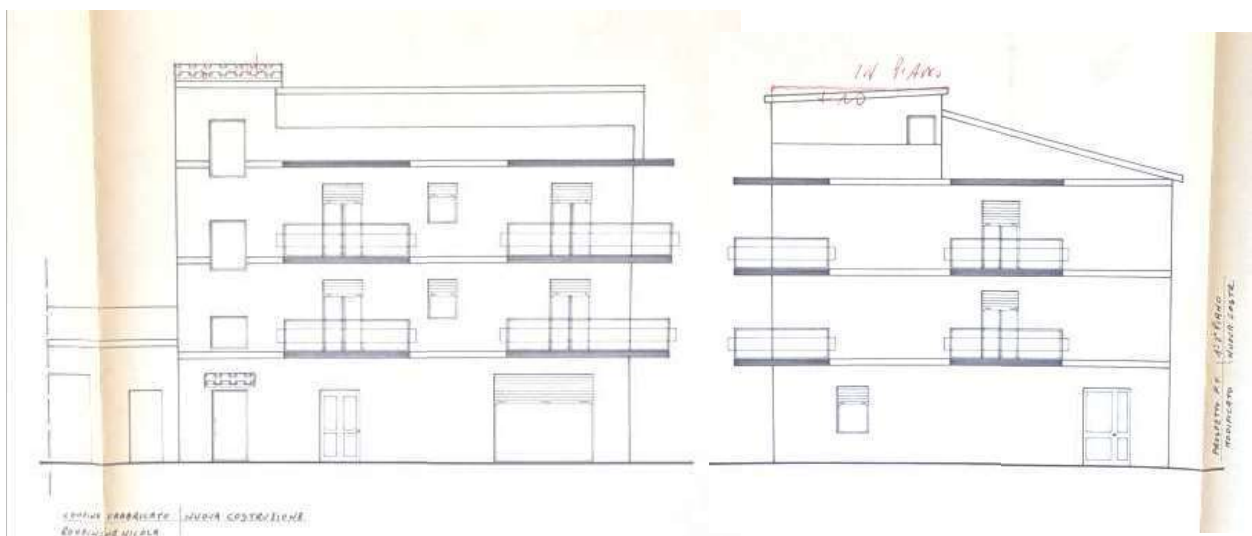


Figura 26 - Immobile preesistente (prospetti)

Tale immobile risulta di costruzione molto remota, comunque precedente al 01.09.1967 (data di entrata in vigore della L. n. 765/67).

Il 13.04.1981 [redacted] e [redacted] presentavano richiesta di concessione edilizia per la sopraelevazione di tale fabbricato esistente. Il progetto prevedeva la realizzazione di un primo e di un secondo piano (da adibire entrambi ad appartamento per civile abitazione), di una soffitta non abitabile con annesso terrazzo ed, infine, nella modifica ed ampliamento del piano terra esistente (da adibire a n. 2 magazzini con w.c.), prevedendo inoltre la demolizione del piccolo manufatto accessorio pertinenziale. Il Comune approvava il progetto presentato, rilasciando la Concessione Edilizia n. 187 in data 05.08.1981.



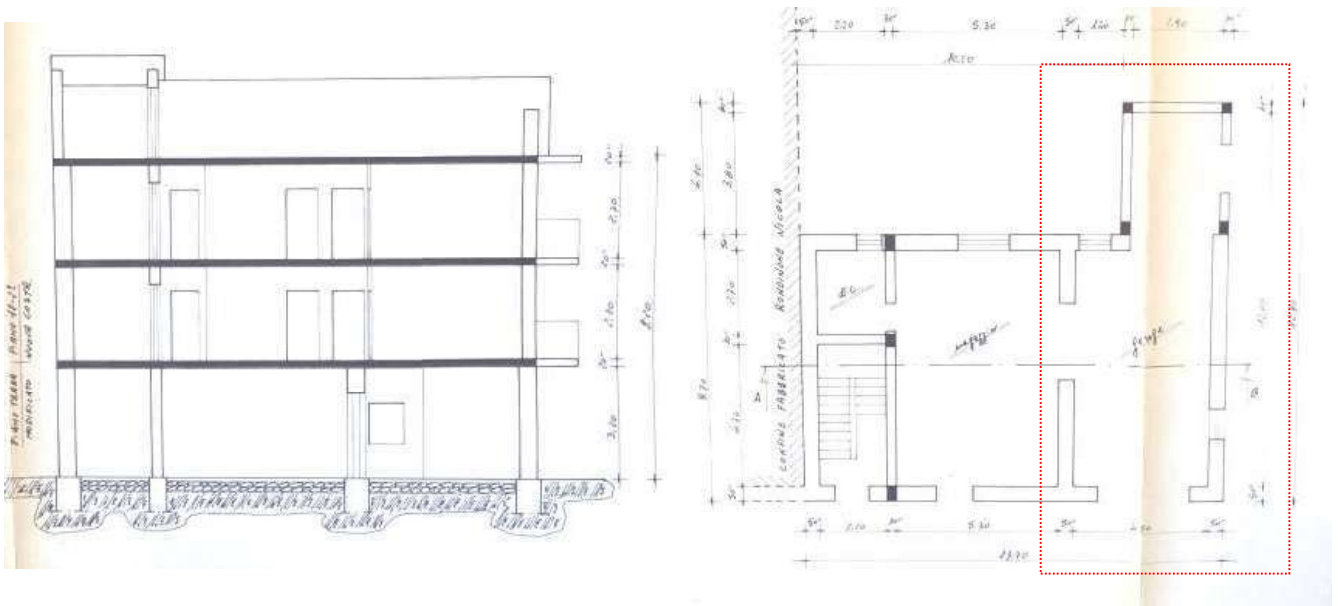


Figura 27 e 28 - Stralci progettuali della C.E. n. 187 del 1981

A seguito del rilascio della concessione veniva quindi comunicato l'avvio dei lavori per il giorno 23.11.1981. Questi ultimi non sono tuttavia mai stati ultimati per ciò che riguarda i piani in elevazione, i quali sono tutt'oggi in corso di costruzione ed incompiuti.

Con specifico riferimento all'unità immobiliare in oggetto è possibile quindi analizzarne il suo stato di conformità edilizia ed urbanistica come segue.

Innanzitutto, dall'analisi della documentazione allegata alla concessione edilizia in oggetto, emerge che la superficie fondiaria disponibile fosse pari a mq 390,44. L'allora vigente P.R.G. prevedeva un indice di fabbricazione massimo I_f , pari a 3,00 mc/mq, comportando una volumetria massima realizzabile pari a: $390,44 \text{ mq} \times 3,00 \text{ mc/mq} = 1.171,32 \text{ mc}$. Il volume assentito con la C.E. del 1981 è pari tuttavia a 1.179,79 mc, quindi di poco superiore alla volumetria autorizzabile. Inoltre, da calcoli eseguiti direttamente dallo scrivente, la volumetria effettivamente realizzata risulterebbe ancora maggiore, per ulteriori 150 mc circa. Tali calcoli sono tuttavia affetti da possibili inesattezze, dovute alle obiettive difficoltà riscontrate durante il rilievo dei beni a causa del loro stato di manutenzione (come verrà meglio descritto nelle apposite sezioni della presente). Risulta quindi possibile asserire con certezza la presenza di una cubatura maggiore rispetto sia a quella assentibile che a quella assentita, ma non è stato possibile quantificare tale eccesso di cubatura con esattezza, almeno in tale sede.

Con più specifico riferimento al Lotto in esame, l'immobile risulta inoltre gravato da altri profili di irregolarità, come si può evincere dal raffronto tra lo stato assentito e quello rilevato:

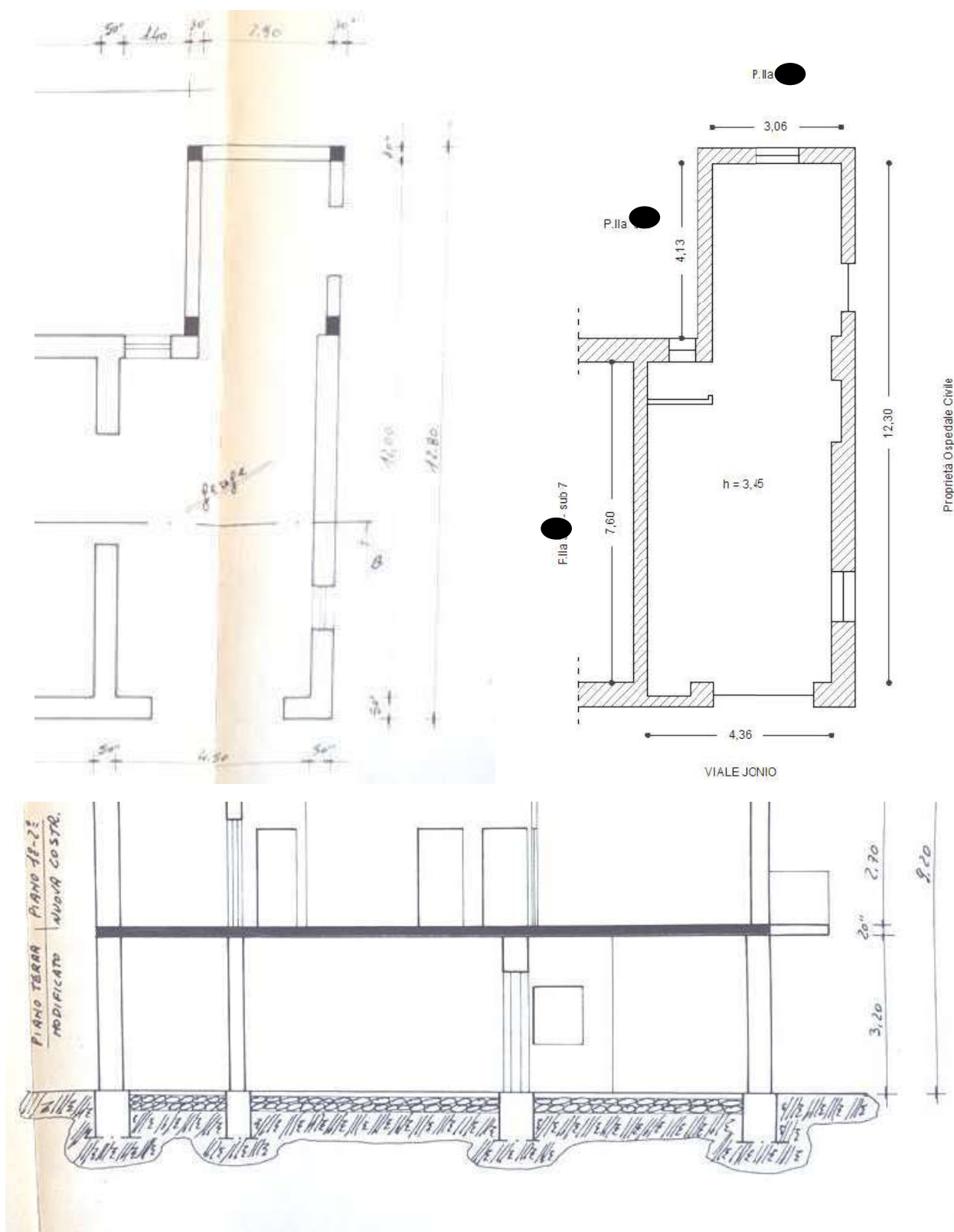


Figura 29 e 30 - In alto a sinistra la planimetria assentita;
 In alto a destra la planimetria dello stato di fatto; In basso la sezione come da progetto.

Dall'analisi dell'immagine che precede si evince quanto segue:

- o Vi è una differente conformazione dei vani interni per la presenza di un piccolo vano wc non rappresentato su progetto;

- o Nello stato di fatto sono presenti alcune nicchie nelle murature portanti, anch'esse assenti su progetto approvato;
- o L'altezza interna assentita è pari a m 3,20, a fronte dei m 3,45 rilevati in loco;
- o Il locale è autonomo ed indipendente ma, su progetto approvato, risulta intercomunicante con l'adiacente unità immobiliare;
- o Sono presenti difformità di prospetto: la porta di ingresso è meno larga di quanto assentito ed è inoltre presente, sul prospetto posteriore, una finestra non riportata su progetto;
- o Le misure interne effettive differiscono da quelle progettuali: il corpo principale presenta dimensioni in pianta assentite pari a m 4,50 x 7,70 a fronte dei m 4,36 x 7,60 rilevati; il corpo aggiunto ha dimensioni assentite pari a m 2,90 x 4,30 a fronte dei m 3,06 x 4,68 rilevati. Si precisa che la differenza di superficie utile, conseguente a tali difformità, è pari a solo pochi centimetri quadrati (47,12 mq assentiti a fronte di 47,45 mq realizzati).

Alle difformità descritte occorre aggiungere anche che l'immobile risulta privo di certificato di agibilità o documentazione equipollente. Allo stato attuale il bene non è nelle condizioni per potersi ritenere agibile, in quanto sprovvisto di impianti (i quali risultano solo predisposti). Da rilevare, inoltre, che il fabbricato non è dotato di certificato di collaudo statico ai sensi delle norme all'epoca vigenti (Legge n. 1086/71), ma solo di un "certificato di idoneità statica" rilasciato in data 11.08.2011 dall'Ing. Virgilio Stabile. Tale certificato, tuttavia, non è a parere dello scrivente idoneo a sostituire il collaudo dell'edificio.

Alla luce di quanto descritto non è possibile attestare la conformità edilizia dell'immobile. Le difformità rilevate sono infatti inquadrabili, a parere dello scrivente, tra quelle descritte all'art. 31 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., ovvero tra le opere realizzate *in assenza di titolo edilizio, in totale difformità o con variazioni essenziali*. Più nello specifico lo scrivente ritiene che le difformità siano inquadrabili come variazioni essenziali, in quanto comportanti modifiche nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato e violazione delle norme in materia strutturale. Essendo tuttavia il bene soggetto a vincolo paesaggistico, tali variazioni essenziali devono essere inquadrate come opere eseguite in totale difformità dal titolo (comma 3, art. 32 del D.P.R. 380/01). Stante quanto descritto, il D.P.R. 380/01 prevede la possibilità di ricorrere a quanto previsto dall'art. 36, ovvero alla procedura *dell'accertamento di conformità*, per il quale il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello

stesso, sia al momento della presentazione della domanda, previo pagamento di apposita oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia. Occorre tuttavia rilevare le seguenti criticità:

- o La probabile impossibilità di attestare la conformità dell'abuso alle norme vigenti all'epoca della costruzione, a causa del superamento delle cubature concesse e di quelle concedibili (si veda art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i e le N.T.A del P.R.G. allora vigente);
- o La necessità di effettuare, propedeuticamente, una pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica, difficilmente ottenibile in caso di incrementi volumetrici (art. 167 del D.Lgs. 42/2004);
- o La necessità di regolarizzare l'immobile anche dal punto di vista strutturale, non essendo presente una pratica di deposito di calcoli strutturali, né ovviamente un certificato di collaudo statico (rif. alla L. 1086/71 e alle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni).

Sulla scorta delle indagini esperite, si evidenzia che l'iter di sanatoria dell'immobile presenta profili di estrema complessità ed incerta percorribilità. La concomitanza tra l'incremento volumetrico non autorizzato, la presenza del vincolo paesaggistico e l'assenza del collaudo statico determina una stratificazione di criticità che non permette allo scrivente di formulare un giudizio di sanabilità certo. L'effettiva regolarizzazione è subordinata a:

- o Un responso favorevole della Soprintendenza (non scontato in presenza di aumenti volumetrici);
- o L'esito positivo di indagini strutturali sui materiali e sulla stabilità globale del fabbricato;
- o La verifica della compatibilità della maggiore cubatura con le norme di piano attuali e pregresse.

Non è pertanto possibile, in questa sede, procedere a una quantificazione analitica degli oneri di sanatoria, i quali potrebbero variare sensibilmente (dal costo di una sanzione pecuniaria fino all'imposizione di interventi di ripristino o demolizione parziale). Si consiglia all'aggiudicatario di procedere ad una verifica tecnica di dettaglio post-acquisto.

Considerata l'incerta percorribilità dell'iter di sanatoria, dovuta alla stratificazione di abusi volumetrici in zona vincolata e alla carenza strutturale (assenza di collaudo), si ritiene congruo applicare al valore di mercato un abbattimento forfettario del 25%. Tale decurtazione è motivata dalla necessità di riequilibrare il valore del bene rispetto ai costi occulti, ai tempi burocratici imprevedibili e, soprattutto, al rischio di soccombenza nel caso in cui le autorità competenti (Soprintendenza, Comune, Regione) dovessero rigettare le istanze di sanatoria, imponendo il ripristino dello stato dei luoghi.

Il valore di stima che sarà così determinato terrà quindi conto della complessità della situazione sopra descritta. Tuttavia, si avverte che l'onere e il rischio della regolarizzazione restano integralmente a carico dell'aggiudicatario. La valutazione espressa ha carattere sintetico e non garantisce l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi necessari, la cui valutazione spetta esclusivamente agli Enti preposti.

Si rimanda alla visione dell'apposito allegato per il dettaglio della documentazione tecnico-urbanistica reperita ed utilizzata per le indagini (Allegato VI).

5.8 – VALORIZZAZIONE

5.8.1 – Analisi del mercato immobiliare di zona

Tinchi è un borgo rurale situato tra il centro di Pisticci, Marconia ed il mare (Lido 48/San Basilio) e presenta dinamiche molto diverse rispetto alle zone puramente turistiche o urbane. Il mercato immobiliare è caratterizzato da una dinamicità medio-bassa. Sebbene sia strategicamente vicino all'ospedale e alle arterie stradali, il mercato è composto prevalentemente da abitazioni indipendenti, spesso legate alla riforma fondiaria o ville di recente costruzione. Tinchi soffre di un gap di domanda: chi cerca servizi va nella vicinissima Marconia, chi cerca il mare va nella zona Lido, mentre Tinchi resta una scelta di "nicchia" o di residenza agricola/tranquilla. La prova della scarsa dinamicità del mercato è costituita dalla pressoché totale assenza di dati comparabili, ovvero di immobili simili compravenduti nel recente passato o anche di annunci immobiliari pertinenti.

5.8.2 – Criterio estimativo e fonti utilizzate

In assenza, come per il caso in esame, di un mercato immobiliare attivo e dinamico, l'approccio metodologico più corretto sarebbe quello del metodo del costo di costruzione deprezzato. Nonostante la scarsa vivacità del mercato locale, si è ritenuto di privilegiare il criterio sintetico-comparativo. Tale scelta discende dalla necessità di determinare il valore di trasformazione monetaria del bene nel breve-medio periodo, tipico delle vendite giudiziarie. Il ricorso al metodo del costo di ricostruzione deprezzato, pur tecnicamente percorribile, produrrebbe un valore puramente teorico e slegato dalla realtà economica della zona, con il rischio concreto di determinare un prezzo base d'asta non rispondente alla reale domanda potenziale. L'analisi del mercato immobiliare nella frazione Tinchi evidenzia una significativa discrepanza tra il valore intrinseco degli edifici e il loro effettivo valore di scambio. Mentre il costo di ricostruzione deprezzato per un immobile residenziale standard si attesterebbe teoricamente su valori non inferiori ai 1.100-1.300 €/mq, le recenti evidenze di mercato e le quotazioni OMI per la zona periferica/rurale (fascia extraurbana) indicano valori di realizzo sensibilmente inferiori. Pertanto,

l'adozione del criterio del costo comporterebbe una sovrastima dell'immobile, rendendolo di fatto invendibile in sede d'asta.

Si è proceduto quindi con il criterio sintetico-comparativo, correggendo i pochi dati di compravendita rinvenuti con opportuni criteri di ponderazione.

A tal fine sono state analizzate tre differenti fonti, come meglio descritto nel seguito.

Una **prima fonte** (di tipo diretto) è costituita dai *valori immobiliari dichiarati* dell'Agenzia delle Entrate. Questa fonte rappresenta un dato certo, essendo basata sui reali prezzi di compravendita dichiarati, ma è tuttavia fortemente carente di preziose informazioni, quali la precisa collocazione del bene, il suo stato di manutenzione, la sua esposizione, la qualità costruttiva, etc.

Sull'intero territorio del centro urbano, e per un periodo di riferimento non troppo remoto, sono stati reperiti solamente 4 atti riferiti a beni della stessa destinazione del *subject* (depositi/magazzini):

- o Maggio 2023, deposito in categoria C2 di 89 mq, venduto a € 10.000,00;
- o Dicembre 2023, deposito in categoria C2 di 25 mq, venduto a € 3.000,00;
- o Giugno 2024, deposito in categoria C2 di 44 mq, venduto a € 11.000,00;
- o Marzo 2025, deposito in categoria C2 di 100 mq, oltre due modesti fabbricati collabenti, venduto a € 30.000,00.

Dall'analisi di tali dati è possibile desumere un valore mediano unitario pari a 185,00 €/mq circa.

Una **seconda fonte** diretta è costituita dagli *asking prices*, ovvero dai prezzi offerti dalle agenzie immobiliari operanti in zona. Per la destinazione in esame, tuttavia, non è stato possibile reperire neanche un dato comparabile. Lo scrivente ha quindi provveduto ad analizzare gli unici annunci presenti in zona, i quali si riferiscono tuttavia alla destinazione residenziale:

- o Quadrilocale in viale Ionio 113 di 100 mq, offerto a € 60.000,00;
- o Villetta in via Fuoteri di 140 mq, offerta a € 85.000,00.

Il relativo valore medio unitario è pari a 600,00 €/mq circa (relativo ad uno stato di manutenzione mediocre/sufficiente). Considerato che un deposito pertinenziale ad una abitazione (con esso non comunicante e tutto fuori terra, con accesso autonomo) possiede un valore di mercato pari a circa il 35% di quello principale, si può concludere che il valore unitario medio assegnabile al bene in oggetto è pari a $600,00 \times 0,35 = 210,00$ €/mq circa. Tale valore è perfettamente congruente con quello determinato in precedenza.

Un'ultima fonte di riferimento (di tipo indiretto) è infine costituita dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.). Le ultime quotazioni disponibili sono:



Figura 31 - Ultime quotazioni O.M.I.

I magazzini, in normale stato di conservazione, sono quotati con un valore minimo di 240,00 €/mq ed un massimo di 360,00 €/mq, per un valore medio pari a 300,00 €/mq.

Considerato lo stato di manutenzione del subject (di livello scarso, essendo necessario provvedere alla sostituzione dei serramenti, al completamento dell'impianto elettrico e dei servizi igienici, al parziale rifacimento di intonaci ed alla totale tinteggiatura), lo scrivente ritiene congruo assumere quindi, prudenzialmente, il valore medio unitario di 240,00 €/mq. Si ottiene quindi il più probabile valore di mercato del bene attraverso la moltiplicazione di tale valore unitario per la superficie commerciale (così come determinata al paragrafo 5.4.4): 240,00 €/mq x 61,80 mq = 14.832,00 €.

A tale importo occorre tuttavia decurtare le spese necessarie alla regolarizzazione catastale ed edilizia/urbanistica (vedi paragrafo 5.7), ottenendo in definitiva:

$$(14.832,00 \text{ €} \times 0,75) - 600,00 \text{ €} = 10.524,00 \text{ €, che si arrotondano a } 10.500,00 \text{ €}.$$

* * * * *

6. LOTTO N. 3

6.1 – CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Con riferimento al bene in oggetto nel fascicolo telematico risultano depositate:

- Certificato ipotecario per trascrizioni e iscrizioni a favore e contro rilasciato dalla Conservatoria di Potenza alla BA.SER.IM. snc di Matera in data 11.03.1993;
- Estratto catastale storico del 12.06.1992 richiesto dalla BA.SER.IM. snc di Matera ;

Ad integrazione della suddetta documentazione lo scrivente ha eseguito apposita ispezione ipotecaria all'attualità, allegata alla presente relazione ed alla quale si rimanda (Allegato II).

6.2 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO, INQUADRAMENTO E CONTESTO

Il lotto in esame è composto da tre immobili:

- *Corpo 1*: Appartamento per civile abitazione di circa 100 mq al piano primo;
- *Corpo 2*: Soffitta di circa 40 mq con annesso terrazzo scoperto, al piano copertura;
- *Corpo 3*: Un piccolo suolo di circa 94 mq.

Il tutto sito in un fabbricato posto su viale Jonio della frazione Tinchì di Pisticci (MT).

Il Comune di Pisticci (MT) è sito nella parte centro-meridionale della Provincia di Matera, della quale ne costituisce uno dei centri principali. Trattasi di un Comune di ampia estensione territoriale, che dall'interno della collina materana (Val Basento) arriva sino alla costa Jonica ed ha una popolazione totale di circa 16.800 abitanti. Tale popolazione è suddivisa in più centri e frazioni tra le quali, oltre il centro principale, si annoverano Marconia, Tinchì, Pisticci Scalo, Marina di Pisticci, etc. Tra queste la frazione di interesse è quella di Tinchì, la quale, nonostante le dimensioni ridotte, riveste un ruolo strategico per l'area del Metapontino, sia per la sua posizione geografica che per i servizi che offre (Ospedale Civile). Tinchì si trova su un pianoro a breve distanza dalla costa ionica ed è un punto di snodo fondamentale che collega l'entroterra (Pisticci città, a circa 10 km) alle zone balneari e agricole (Marconia a circa 4 km e Marina di Pisticci a circa 14 km). Come gran parte del territorio di Pisticci, l'economia di Tinchì è storicamente legata all'agricoltura specializzata.

Il bene in oggetto è sito lungo la via principale del borgo, precisamente al viale Jonio. La zona offre alcune attività artigianali e commerciali e beneficia della vicinanza dell'importante centro di Marconia, che offre svariati servizi (uffici, esercizi commerciali, impianti sportivi, ecc.).



Figura 32 - Individuazione dei beni di cui al Lotto 3 nel tessuto urbano di Tinchì di Pistici (MT)

6.3 – IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

6.3.1 – Dati catastali attuali e storici

I tre corpi possiedono i seguenti identificativi catastali:

- o *Corpo 1*: Al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED], Categoria F/5, Indirizzo Viale Jonio Piano 1. Al Catasto Terreni (ma non a quello Fabbricati) alla particella in esame risulta unita la particella [REDACTED];
- o *Corpo 2*: Al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED], Categoria F/5, Indirizzo Viale Jonio Piano 3. Al Catasto Terreni (ma non a quello Fabbricati) alla particella in esame risulta unita la particella [REDACTED];

- o *Corpo 3*: Al Catasto Terreni al [REDACTED], qualità incolto produttivo di superficie 94 mq, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01.

6.3.2 – Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento il bene in esame non è individuato attraverso gli specifici identificativi catastali come sopra descritti, ma bensì con una descrizione generale unitamente alle altre unità immobiliari componenti il fabbricato, ovvero come segue:

“unità immobiliare con annessa antistante porzione di suolo di mq 176, in Pisticci alla via Jonio, e precisamente un appartamento di mq 130 al piano primo, un locale di mq 60 al piano terra, un locale soffitta con annesso terrazzo di mq 60, denunziati all'UTE ai nn. [REDACTED] del mod. 97, insistenti su suolo in catasto al fl. [REDACTED], partt. [REDACTED], di proprietà del solo [REDACTED]”.

Il motivo per cui l'identificazione catastale del bene risulta differente rispetto a quella specifica ed effettiva, può essere spiegato come segue.

Prima dell'edificazione del fabbricato e del suo accatastamento (ovvero prima del 1984) l'intero suolo in oggetto (su cui grava l'odierno fabbricato e a cui appartengono anche alcuni degli altri beni pignorati, ovvero i Lotti nn. 2 e 4, oltre al presente Lotto n.3) era composto dalle precedenti particelle [REDACTED] (per 146 mq e suddivisa nella [REDACTED] di 94 mq e [REDACTED] di 52 mq) e [REDACTED] (per 210 mq e suddivisa nella [REDACTED] di 82 mq e [REDACTED] di 128 mq).

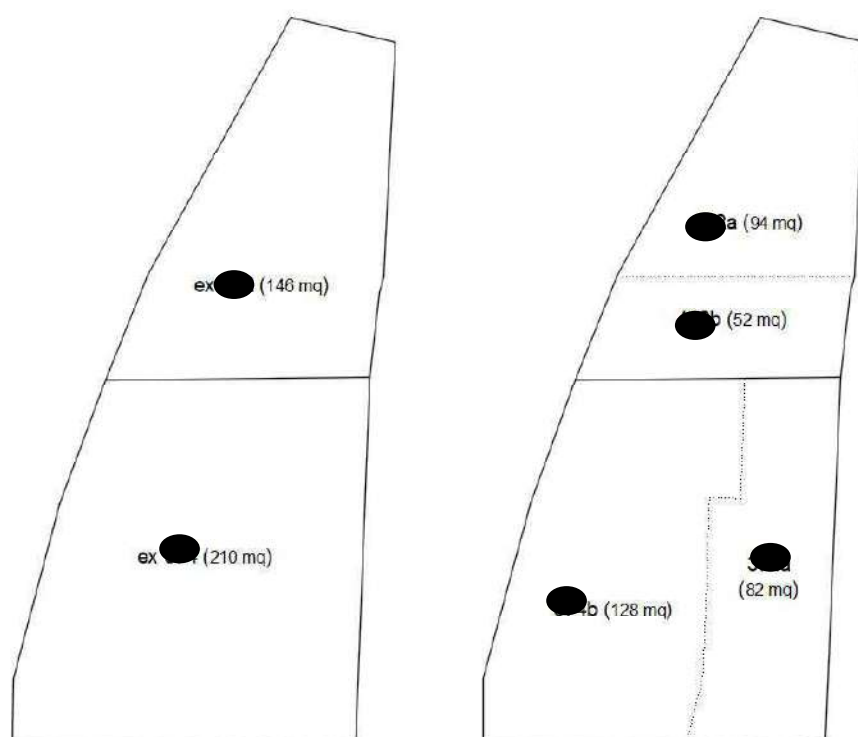


Figura 33 - Composizione precedente delle particelle (ante 1984)

A seguito dell'edificazione e della divisione dei beni tra [REDACTED] e [REDACTED], con apposito atto di divisione del 1983 (di cui si dirà nel seguito), si pervenne ad una nuova conformazione catastale delle particelle, conformazione corrispondente a quella attuale ma che non risulta congruente con lo stato effettivo di suoli e fabbricato:

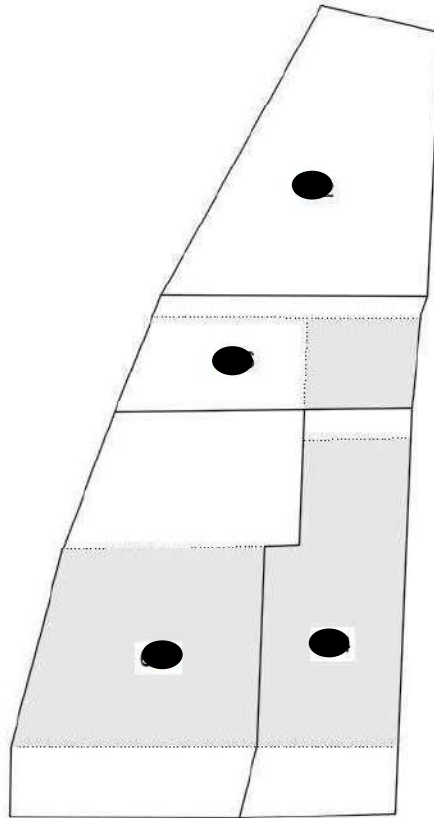


Figura 34 - Attuale conformazione catastale delle particelle (con retino grigio le sagome di ingombro dei fabbricati)

Si nota che la ex particella [REDACTED] divenne l'attuale [REDACTED] (su cui inoltre è erroneamente riportata la presenza di un fabbricato, il quale oggi non è più esistente) mentre la ex [REDACTED] divenne l'attuale [REDACTED]. Le unità immobiliari odierne (ed oggetto di pignoramento) sono quindi insistenti sia sulla particella [REDACTED] che sulla [REDACTED], sebbene al catasto fabbricati siano riportate solo sulla particella [REDACTED]. Tale precedente conformazione spiega il motivo per cui, nell'atto di pignoramento, l'immobile è individuato come appartenente, genericamente, ad un fabbricato insistente sulle particelle [REDACTED] e [REDACTED] (le quali devono quindi intendersi nella loro "versione" precedente e non nell'accezione attuale).

Si rimanda alla documentazione catastale allegata (Allegato III).

6.3.3 – Coerenza e confini

Corpo 1

Il bene risulta posto al piano primo di un fabbricato di 4 livelli totali (compreso il piano terra ed il piano sottotetto/terrazza). Al di sopra dell'unità in questione è sito un secondo appartamento in corso di costruzione di altra proprietà (sub 4, non pignorato), mentre al di sotto sono presenti un locale deposito (sub 2, di stessa proprietà e costituente il Lotto 2 della presente) ed un locale commerciale (sub 7, di proprietà [REDACTED] e costituente il Lotto 4 della presente). L'unità immobiliare è libera su tre fronti e presenta il prospetto principale sul viale Jonio (lato Sud/Sud-Ovest), mentre il prospetto posteriore (lato Nord/Nord-Est) affaccia su retrostante area scoperta (in parte graffiata alla p.lla [REDACTED] ed in parte alla p.lla [REDACTED]). Sul prospetto laterale destro (lato Est) l'immobile ha affaccio libero su area pertinenziale al vicino Ospedale Civile, mentre sul prospetto laterale sinistro (lato Ovest) confina in parte con vano scala comune ed in parte è in aderenza con altro fabbricato di terzi (p.lla [REDACTED]).

Corpo 2

Il bene è posto al piano copertura del fabbricato (terzo livello), sopra un appartamento appartenente a [REDACTED] (sub 4, non pignorato). L'unità immobiliare è libera su tre fronti ed ha il prospetto principale (lato Sud/Sud-Ovest) confinante con porzione di terrazzo scoperto, lato viale Jonio. Il prospetto posteriore (lato Nord/Nord-Est) affaccia su retrostante area scoperta (in parte graffiata alla p.lla [REDACTED] ed in parte alla p.lla [REDACTED]). Sul prospetto laterale destro (lato Est) l'immobile confina con area pertinenziale al vicino Ospedale Civile, mentre sul prospetto laterale sinistro (lato Ovest) confina con la rimanente porzione di soffitta, appartenente a [REDACTED] [REDACTED] (sub 6, non pignorato).

Corpo 3

Il suolo confina a Sud con la particella [REDACTED] (di [REDACTED] e non pignorata), a Ovest con area esterna pertinenziale a fabbricato di terzi (p.lla [REDACTED]) e a Nord ed Est con area di proprietà dell'Ospedale Civile.

6.4 – DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

6.4.1 – Corpo 1: Appartamento

Il corpo in oggetto è costituito da un appartamento per civile abitazione, sito al piano primo di un fabbricato avente quattro livelli totali (un piano terra, due piani in elevazione ed un piano terrazza con locali sottotetto). Il fabbricato in generale risale agli anni '80 del secolo scorso e si trova in uno stato di incompiutezza, essendo tutti i livelli superiori al piano terra ancora in corso di costruzione e mai terminati. Si trova in una zona centrale, lungo la via principale del centro urbano.

L'unità immobiliare nello specifico ha una superficie interna lorda di circa 100 mq, oltre 4 balconi per una superficie totale pari a 35 mq circa, e si sviluppa tutta su unico livello con una altezza interna pari a m 2,98. L'appartamento è accessibile direttamente dal viale Ionio attraverso un vano scala condominiale e possiede una tripla esposizione, ognuna della quale munita di affaccio per la presenza di balconi aggettanti.

L'abitazione si presenta allo stato rustico, ovvero ancora in fase di costruzione. Risultano realizzate le sole tramezzature interne, da cui si evincono i seguenti ambienti: un soggiorno-pranzo di circa 42 mq, una cucina con ripostiglio/dispensa di circa 14 mq, due camere da letto (di circa 12 e 16 mq rispettivamente), un bagno di circa 7,6 mq ed infine un disimpegno/corridoio. L'immobile è completamente privo di finiture, essendo assenti pavimenti, rivestimenti, intonaci e serramenti interni ed esterni. Completamente assenti sono anche gli impianti, per i quali non risultano presenti neanche le semplici predisposizioni. I balconi sono costituiti dalle sole solette aggettanti, con assenza di pavimenti e parapetti. La struttura portante verticale è costituita da murature in tufo a doppio paramento, mentre gli orizzontamenti sono costituiti da solai latero-cementizi.

Lo stato di manutenzione è definibile come sufficiente, tenuto conto che ci si può riferire alla sola componente strutturale (assenza di deformazioni o quadri fessurativi degni di nota) in quanto, come detto, il bene è completamente privo di ulteriori componenti, impianti e finiture. Da rilevare che la superficie di calpestio dell'abitazione risulta quasi completamente ricoperta dalle deiezioni dei volatili che hanno pressoché libero accesso al bene, data l'assenza di serramenti esterni.

Per una migliore comprensione della conformazione, dimensione e stato di manutenzione dell'unità immobiliare, si riportano nel seguito la sua ricostruzione grafica ed una documentazione fotografica.

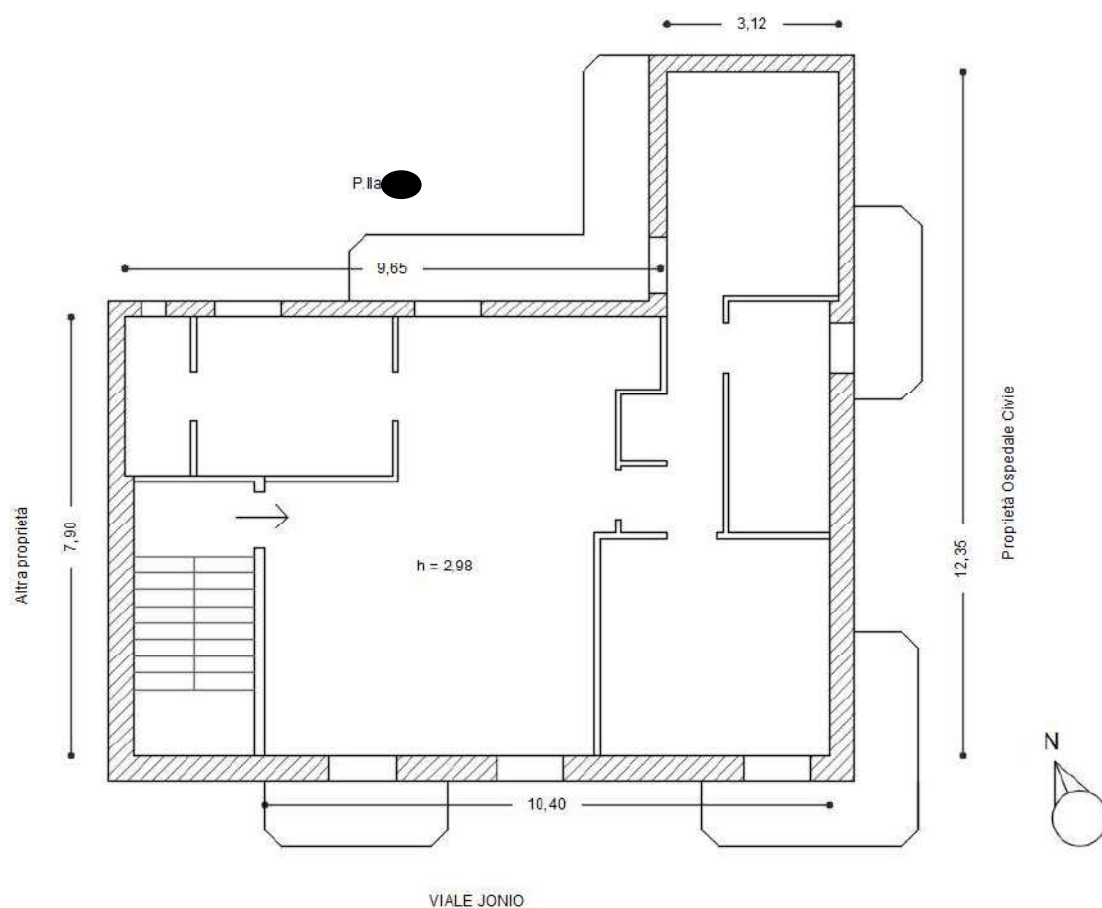


Figura 35 - Riproduzione planimetria dello stato di fatto del Corpo 1 del Lotto 3



Figura 36 - Vista esterna del fabbricato con indicazione dell'unità immobiliare in oggetto



Figure da 37 a 40 - Viste interne dell'unità immobiliare

6.4.2 – Corpo 2: Soffitta con terrazzo

Il corpo in oggetto è sito al piano copertura del suddetto fabbricato. Si tratta di un locale sottotetto/soffitta di circa 37 mq che si sviluppano su unico livello. Internamente si suddivide in un vano di ingresso anteriore (di altezza minima pari a m 1,48 e massima pari a m 2,28), un piccolo wc laterale ed un vano posteriore di altezza inferiore, sino ad un minimo di m 0,80. Al locale si accede percorrendo il vano scala condominiale da cui, per il tramite di una porta metallica, si accede ad un terrazzo scoperto pavimentato e da qui al locale in oggetto, del quale è pertinenza la metà della suddetta superficie di terrazzo. L'unità immobiliare è pavimentata ed intonacata, ma completamente priva di infissi (interni ed esterni) e di impianti. La completa assenza di serramenti favorisce l'ingresso indiscriminato di numerosi volatili, le cui deiezioni hanno completamente ricoperto la superficie interna, rendendola completamente inagibile ed inaccessibile per la forte precarietà delle condizioni igieniche e per i rischi per la sicurezza derivanti dalla costante presenza dei suddetti volatili. L'immobile è inoltre inagibile a causa della insufficiente altezza dei parapetti perimetrali al terrazzo ($h = 0,63$ m), esponendo a potenziale rischio di caduta dall'alto.

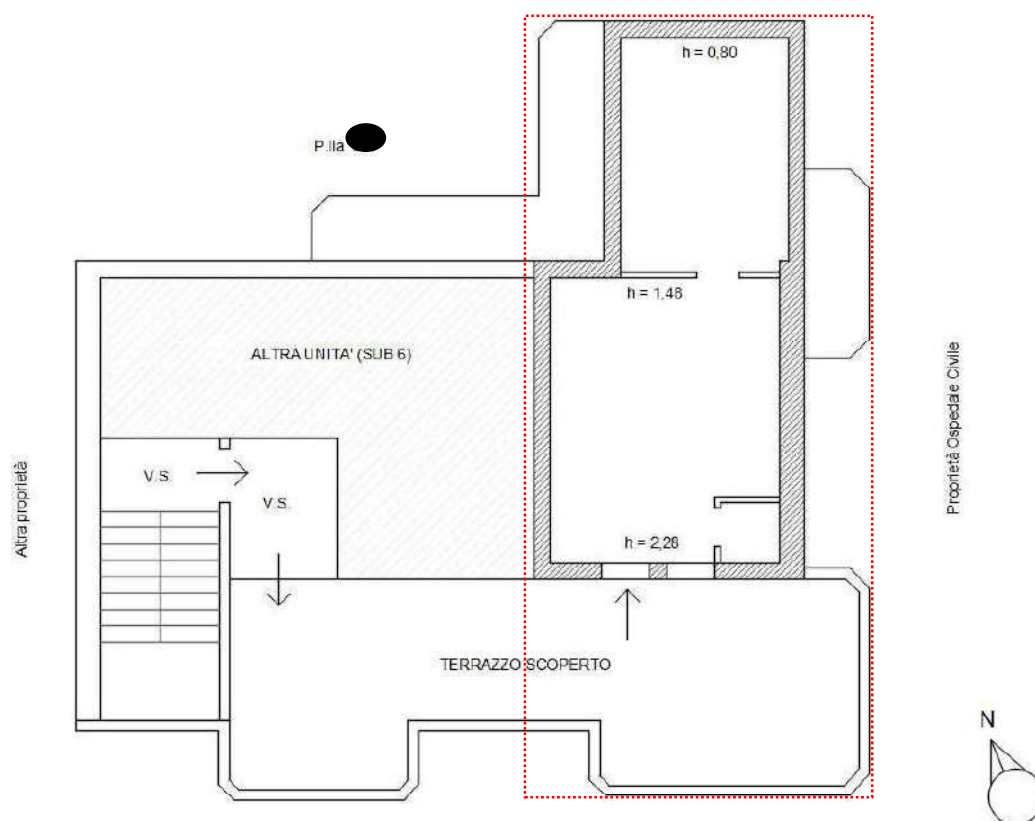


Figura 41 - Riproduzione planimetrica dello stato di fatto del Corpo 2 del Lotto 3



Figure da 42 a 45 - Vista del terrazzo e del sottotetto

Si rimanda all'apposito allegato (Allegato IV) contenente le planimetrie in scala dello stato di fatto.

6.4.3 – Corpo 3: Suolo

Il corpo in esame è un piccolo appezzamento di terreno, ubicato sul retro del fabbricato, di superficie pari a 94 mq. Il suolo si presenta come un terreno incolto di forma trapezoidale, ricoperto di vegetazione spontanea e perimetralmente recintato da recinzione metallica, salvo sul lato Sud ove confina, senza soluzione di continuità, con l'adiacente particella [REDACTED] (appartenente a [REDACTED] e non oggetto di pignoramento). Il terreno è accessibile dal marciapiede su viale Ionio, attraverso un camminamento pedonale ad essa perpendicolare, che costeggia la facciata laterale del fabbricato. Da tale camminamento (che insiste sulla particella [REDACTED] e sui cui fu istituita servitù di passaggio a favore di [REDACTED], in quanto il suolo sulla p.la [REDACTED] è di proprietà [REDACTED]), per raggiungere il terreno in esame, occorre passare attraverso la particella [REDACTED], di proprietà [REDACTED].

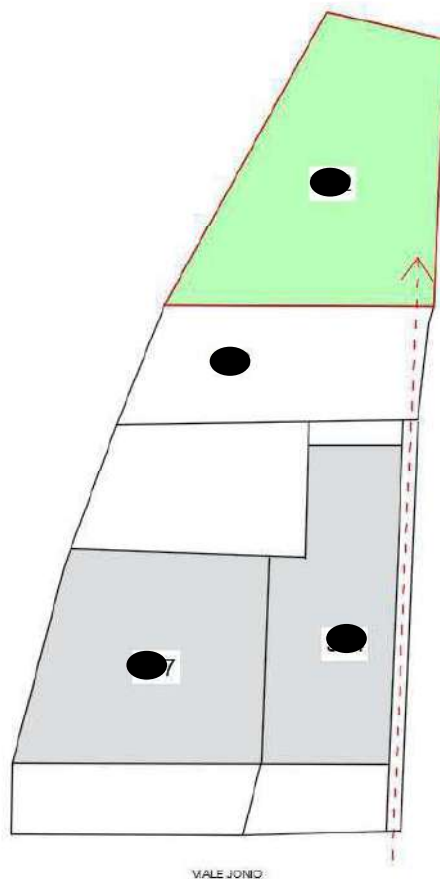


Figura 46 - Rappresentazione indicativa delle particelle e del percorso necessario per raggiungere il suolo in esame (p.la [REDACTED])

Si riportano di seguito alcune fotografie del terreno in oggetto.



Figura 47 e 48 - Vista del terreno ed indicazione del passaggio di accesso

6.4.4 – Consistenza

Per il calcolo della consistenza del Lotto, lo scrivente ha proceduto con un calcolo congiunto per i 3 corpi in esame, considerato che i Corpi 2 e 3 costituiscono beni accessori del Corpo 1. La soffitta ed il terreno, infatti, non hanno una propria autonomia funzionale, ma hanno una funzione di natura pertinenziale con l'appartamento.

La consistenza viene quindi determinata sulla base della "superficie commerciale", valore virtuale che porta in conto, a mezzo di opportuni coefficienti di ponderazione, tutte le superfici ritenute influenti per la consistenza immobiliare. Lo scrivente ha in questa sede adottato i criteri di calcolo definiti dal D.P.R. 138/98, per i quali verranno portati in conto i seguenti elementi con i relativi coefficienti di ponderazione:

- o Superficie di vani principali e accessori diretti (100%);
- o Superficie di ingombro di muri esterni e interni (100%, ma fino ad uno spessore max di 50 cm);
- o Superficie di ingombro dei muri in comunione (50%, ma fino ad uno spessore max di 25 cm);
- o Superficie degli accessori indiretti quali cantine, soffitte e simili (50% se comunicanti con i vani principali, altrimenti 25% se non comunicanti);
- o Superficie dei balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% sino a mq 25 e 10% per la quota eccedente);
- o Superficie dei balconi, terrazzi e simili non comunicanti (25% sino a mq 25 e 5% per la quota eccedente);
- o Superficie delle aree scoperte di pertinenza esclusiva, quali giardini, cortili, etc. (10% sino alla concorrenza della superficie principale e 2% per l'eccedenza);
- o La superficie di locali con altezza inferiore a m 1,50 non viene considerata.

A seguito di rilievo eseguito dallo scrivente con l'ausilio di apposita strumentazione (distanziometro laser, metro a stecca, rullina), lo scrivente ha quindi potuto determinare i suddetti valori:

Tipologia superficie	Descrizione	Sup. reale	Coeff.	Sup. ponderata
Vani principali e accessori diretti	<i>Superficie netta calpestabile dell'appartamento</i>	98,55 mq	100%	98,55 mq
Superficie ingombro muri interni	<i>Ingombro dei tramezzi appartamento</i>	3,05 mq	100%	3,05 mq
Superficie ingombro muri esterni (sino a 50 cm)	<i>Ingombro delle pareti perimetrali appartamento</i>	16,05 mq	100%	16,05 mq
Superficie ingombro muri in comunione (sino a 25 cm)	<i>Ingombro delle pareti in comunione appartamento</i>	1,88 mq	50%	0,95 mq
Superficie balconi e terrazzi comunicanti con vani principali, sino a 25 mq	<i>Balconi appartamento</i>	25,00 mq	30%	7,50 mq
Superficie balconi e terrazzi comunicanti con vani principali, eccedenza oltre i 25 mq	<i>Balconi appartamento</i>	35,00 mq	10%	3,50 mq
Superficie accessori indiretti non comunicanti	<i>Soffitta/Sottotetto</i>	27,80 mq	25%	6,95 mq
Superficie balconi e terrazzi non comunicanti con vani principali, sino a 25 mq	<i>Terrazzo in copertura</i>	21,00 mq	25%	5,25 mq
Superficie locali di altezza inferiore a m 1,50	<i>Soffitta/Sottotetto</i>	17,00 mq	0%	0,00 mq
Superficie aree scoperte di pertinenza esclusiva (sino alla concorrenza della superficie principale)	<i>Giardino (p.lla 412)</i>	94,00 mq	10%	9,40 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				151,20 mq

Si perviene quindi ad una superficie commerciale totale pari a **151,20 mq**.

6.5 – STATO DI POSSESSO E PASSAGGI DI PROPRIETA'

6.5.1 – Stato di possesso e disponibilità

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano nella piena disponibilità degli esecutati, sgomberi e non utilizzati (anche a causa del loro stato di incompiutezza e delle condizioni di sicurezza ed igienico-sanitarie).

Per appurare l'effettivo stato di possesso e disponibilità lo scrivente ha provveduto a fare richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate di Matera in data 05.08.2025, della presenza di eventuali contratti di locazione o comodato registrati, ottenendo risposta negativa in tal senso.

6.5.2 – Passaggi di proprietà e continuità delle trascrizioni

Dall'analisi della documentazione disponibile è possibile ricostruire la seguente cronologia:

- o In data precedente al pignoramento, e prima dell'edificazione stessa dell'immobile, il suolo era composto da 2 particelle: la [REDACTED] e la [REDACTED] (si veda a tal proposito il precedente paragrafo 6.3.2). La prima ([REDACTED]) derivava dal frazionamento della p.lla [REDACTED] la quale, insieme ad altre, apparteneva ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (per atti pregressi non noti) e fu quindi donata ai figli [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto di donazione Rep. n. 4363 del 02.01.1959 a rogito del Notaio Filippo Barile in Pisticci, registrato al n. 746 in data 19.01.1959 e trascritto il 30.01.1959 n.183183/59; La seconda particella ([REDACTED]) pervenne nella proprietà dei fratelli [REDACTED] [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] con atto di compravendita Rep. n. 4477 del 25.09.1939 a rogito del Notaio Salomone in Stigliano, registrato il 14.10.1939 al n. 166 e successivo atto di donazione Rep. n. 1237 del 29.02.1968 a rogito del Notaio Laporta in Pisticci, registrato al n. 207 in data 05.03.1968;
- o Successivamente i germani [REDACTED] vendettero il suolo, su cui all'epoca insisteva una casa rurale con annesso terreno (dalla cui sopraelevazione ed ampliamento deriverà in seguito il fabbricato in oggetto) a [REDACTED] e a [REDACTED], per ½ ciascuno. Ciò in forza di atto di compravendita Rep. n. 1505 del 30.08.1979 a rogito del Notaio Petrosini in Pisticci, registrato il 19.09.1979 al n. 785 e trascritto il 26.09.1979 ai nn. 5429/4672;
- o Con atto di divisione Rep. n. 2449 del 18.01.1983, a rogito del Notaio Petrosini in Pisticci (registrato il 07.02.1983 al n. 141 vol. 155 e trascritto il 17.02.1983 ai nn. 1293/1156), [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] procedevano alla divisione amichevole tra loro del fabbricato nelle more da loro edificato.

Con riferimento a tale ultimo atto, risulta utile riportarne per intero le disposizioni ed, inoltre, una immagine utile a comprendere al meglio l'oggetto della divisione.

A) la signora [REDACTED] si è attribuita, con il consenso del convivente, la quota così formata:

- 1) un locale al piano terra del predetto fabbricato, situato a Tinchì al viale Jonio, della superficie di circa cinquanta metri quadrati ed accessorio, confinante con proprietà di [REDACTED] Nicola, terreno dei

condividenti, rimanente parte del fabbricato e strada Pisticci-San Basilio. Il detto locale è già stato dichiarato per l'accatastamento in data 14.12.1982 con la dich. n. [REDACTED] del mod. 97;

2) il piano secondo del medesimo fabbricato, della superficie di metri quadrati centotrenta circa, confinante con proprietà [REDACTED] Nicola, terreno dei condividenti, terreno dell'Ospedale Civile di Tinchi e strada Pisticci-San Basilio; già denunziato all'UTE di Matera con dich. n. [REDACTED] del mod. 97;

3) una parte della soffitta non abitabile con l'annesso terrazzo, della superficie complessiva di circa cinquanta metri quadrati, confinante con [REDACTED] Nicola, terreno dei condividenti, restante parte della soffitta e del terrazzo e strada Pisticci-San Basilio; La suddetta parte della soffitta e del terrazzo è stata accatastata con dich. n. [REDACTED] del mod. 97;

4) terreno situato nella stessa località della superficie di metri quadrati centottanta, confinante con proprietà [REDACTED] Nicola, rimanente parte del terreno degli stessi condividenti e strada Pisticci-San Basilio. Il detto terreno è riportato in Catasto alla partita n. 1, foglio [REDACTED], attualmente [REDACTED], ente urbano, superficie are 1,28 e particella [REDACTED], ex [REDACTED], ente urbano, superficie are 0,52.

B) il signor [REDACTED] si è attribuito, con il consenso del condividente, la quota così formata:

1) un locale al piano terra del predetto fabbricato, situato a Tinchi al viale Jonio, della superficie di circa sessanta metri quadrati, confinante con il locale attribuito a [REDACTED], terreno di [REDACTED] e [REDACTED], proprietà dell'Ospedale Civile e strada Pisticci-San Basilio; già accatastato con la dich. n. [REDACTED] del mod. 97;

2) il primo piano del fabbricato, della superficie di metri quadrati centotrenta circa, confinante con [REDACTED] Nicola, terreno di [REDACTED] e [REDACTED], proprietà dell'Ospedale di Tinchi e strada Pisticci-San Basilio; già accatastato con dich. n. [REDACTED] del mod. 97;

3) la rimanente parte della soffitta non abitabile e del terrazzo, della superficie di mq sessanta circa, confinante con la parte attribuita a [REDACTED], area dell'Ospedale Civile e strada Pisticci-San Basilio. La suddetta parte della soffitta e del terrazzo è stata accatastata con la dich. n. [REDACTED] del mod. 97;

4) la rimanente parte del terreno, della superficie di metri quadrati 176, confinante con il terreno come innanzi attribuito a [REDACTED], proprietà di [REDACTED], terreno dell'Ospedale Civile e strada Pisticci-San Basilio. Il medesimo terreno è riportato in Catasto alla partita n. 1, [REDACTED] derivata dall'originaria [REDACTED], ente urbano, superficie are 0,82 e particella [REDACTED], derivata dalla originaria [REDACTED], ente urbano, superficie 0,94 are.

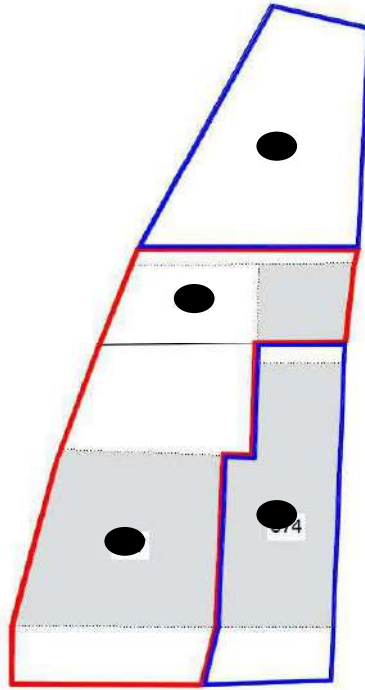


Figura 49 - In rosso il suolo attribuito a [REDACTED] ed in blu quello attribuito a [REDACTED]

Al fine di valutare la continuità delle trascrizioni si ritiene utile evidenziare quanto segue:

- o Non si è avuta evidenza, nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo, della trascrizione dell'atto di donazione Rep. n. 1237 del 29.02.1968 a rogito del Notaio Laporta in Pisticci, registrato al n. 207 in data 05.03.1968; Tale atto tuttavia risale ad un periodo ultraventennale;
- o [REDACTED] risulta deceduto, ma non si riscontrano atti di successione a favore di eredi, né ovviamente dichiarazioni di accettazione d'eredità trascritte. Ai sensi dell'art. 581 c.c. ed in assenza di disposizioni testamentarie, gli eredi legittimi risultano la moglie [REDACTED] (1/3) ed i tre figli [REDACTED] (1/3 ciascuno).

Per quanto argomentato non risulta possibile dichiarare la continuità delle trascrizioni.

6.6 – VINCOLI, ONERI GIURIDICI, PESI ED ONERI

6.6.1 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione ipocatastale depositata in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente, risultano le seguenti formalità.

In relazione ai Corpi 1 e 2:

- o Iscrizione di ipoteca volontaria a seguito di contratto di finanziamento Rep. n. 24177 del 19.06.1987, iscritta in data 22.06.1987 ai nn. 4686/299; Ipoteca iscritta a favore dell'Istituto

per il finanziamento a medio termine alle medie e piccole imprese della Basilicata – Medio Credito Regionale della Basilicata e [REDACTED] [REDACTED];

- o Trascrizione di atto di pignoramento immobiliare del 30.10.1991 a favore della *Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania* e contro [REDACTED] e [REDACTED].
Trascrizione avvenuta in data 21.11.1991 ai nn. 7528/6317;
- o Iscrizione di ipoteca legale esattoriale, atto Rep. n. 213/2000 del 11.09.2000 a favore della Ritrimat spa e contro [REDACTED]. Iscritta in data 12.09.2000 ai nn. 7046/1412;
- o Iscrizione di ipoteca legale esattoriale, atto Rep. n. 213/2000 del 22.11.2001 a favore della Ritrimat spa e contro [REDACTED]. Iscritta in data 23.11.2001 ai nn. 8562/1314;
- o Iscrizione di ipoteca legale esattoriale in rinnovazione, atto Rep. n. 24177 del 19.06.1987 per rinnovazione dell'ipoteca di cui al punto uno del presente elenco. Iscritta in data 21.06.2007 ai nn. 7631/1182;
- o Trascrizione in rinnovazione del verbale di pignoramento immobiliare del 30.10.1991. Trascritta il 15.06.2011 ai nn. 5146/3849;

In relazione al Corpo 3:

- o Iscrizione di ipoteca volontaria a seguito di contratto di finanziamento Rep. n. 24177 del 19.06.1987, iscritta in data 22.06.1987 ai nn. 4686/299; Ipoteca iscritta a favore dell'*Istituto per il finanziamento a medio termine alle medie e piccole imprese della Basilicata – Medio Credito Regionale della Basilicata* e contro [REDACTED] e [REDACTED];
- o Trascrizione di atto di pignoramento immobiliare del 30.10.1991 a favore della *Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania* e contro [REDACTED] e [REDACTED].
Trascrizione avvenuta in data 21.11.1991 ai nn. 7528/6317;
- o Iscrizione di ipoteca legale esattoriale, atto Rep. n. 213/2000 del 11.09.2000 a favore della Ritrimat spa e contro [REDACTED]. Iscritta in data 12.09.2000 ai nn. 7046/1412;
- o Trascrizione in rinnovazione del verbale di pignoramento immobiliare del 30.10.1991. Trascritta il 15.06.2011 ai nn. 5146/3849;
- o Trascrizione di domanda giudiziale del 19.07.2012, trascritta in data 24.07.2012 ai nn. 6272/5230 dal Tribunale di Matera Sez. Pisticci su richiesta di [REDACTED] e contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. Domanda

giudiziale volta alla dichiarazione di nullità dell'atto del Notaio Petrosini Rep. n. 1505 del 30.08.1979, trascritto il 26.09.1979 ai nn. 5429/4672 a causa di vizio sostanziale insanabile, ovvero per mancanza di titolo di proprietà in capo ai venditori.

Con riferimento all'ultima nota citata in elenco, ovvero la domanda giudiziale del 2012 mirata all'annullamento dell'atto di compravendita del 1979, lo scrivente precisa che con Sentenza n. 695/2019 del 27.09.2019 veniva rigettata la richiesta di nullità, in quanto infondata.

Si rimanda alla visione delle ispezioni ipotecarie (**Allegato II**).

6.6.2 – Pesi ed oneri di altro tipo

Da quanto lo scrivente ha potuto indagare, per i Corpi 1 e 2 non risultano presenti oneri o pesi di altra natura (servitù, sequestri, usi civici, livelli o censi, etc.).

Per quanto concerne il Corpo 3 (particella [REDACTED]) tale suolo risulta su Catasto intestato a [REDACTED] [REDACTED] come livellario, mentre figura il Comune di Pisticci come concedente. Al fine di approfondire tale gravame, lo scrivente ha fatto apposita richiesta (in data 02.01.2026) presso la *Regione Basilicata, Direzione Generale per le Politiche Agricole, Alimentari e Forestali* chiedendo di appurare l'eventuale presenza di usi civici gravanti sul bene.

In data 26.01.2026 lo scrivente ha ricevuto riscontro alla suddetta richiesta, contenente una certificazione con la quale si attesta che la particella in esame è da ritenersi di natura allodiale, in quanto appartenente ad "antiche quote" del 1863 dell'ex Demanio Civico Comunale denominato *Tinchi*.

Il suolo era quindi un tempo di natura demaniale, ma a seguito di quotizzazione si può oggi ritenere di natura completamente privata. Sebbene l'uso civico sia stato quindi legalmente sciolto, il suolo potrebbe ancora essere oggetto di un canone enfiteutico annuo nei confronti del Comune di Pisticci, il quale andrebbe rimosso con un processo di affrancazione. Si precisa che l'effettiva necessità di provvedere a tale affrancazione resta a carico dell'eventuale aggiudicatario. In tale sede ci si limita a far presente che l'eventuale canone enfiteutico gravante sul bene dovrebbe essere di importo non rilevante e così di conseguenza i relativi costi di affrancazione.

I tre beni in oggetto non appartengono ad un edificio costituito in Condominio (non sono presenti quindi parti comuni gestite attraverso apposito regolamento condominiale e tabelle millesimali).

Si ritiene opportuno infine evidenziare quanto segue.

Con (il già citato) atto di divisione del 18.01.1983 Rep. n. 2449 [REDACTED] costituiva sul terreno a lui attribuito (p.lla [REDACTED]) una servitù di passaggio a favore del terreno attribuito [REDACTED] (p.lla [REDACTED]), da esercitare su una *“stradella della larghezza di metri due, intorno al fabbricato, lungo il confine con il terreno dell’Ospedale, per consentire alla Cataldo di accedere al suo terreno dalla strada Pisticci-San Basilio”*.

Tale *stradella* di passaggio risulta effettivamente presente nello stato effettivo dei luoghi, e si presenta come un camminamento pavimentato largo circa 1,5 metri che porta ad un cancello metallico posto sul retro.

Si precisa inoltre che la suddetta stradella costituisce l’unico possibile accesso al Corpo 3 (terreno di cui alla p.lla [REDACTED]). Per raggiungere, tuttavia, tale terreno si rivela necessario (salvo maggiori approfondimenti) attraversare la p.lla [REDACTED] la quale, sebbene catastalmente risulti intestata a [REDACTED], nei fatti è di proprietà di [REDACTED], come si può evincere dall’atto di divisione Rep. n. 2449 del 18.01.1983, già citato e descritto in precedenza. La particella in esame, di conseguenza, risulta interclusa e necessita di istituzione di una apposita servitù di passaggio.

6.6.3 – Vincoli

L’immobile in oggetto, così come l’intero territorio comunale di Pisticci, è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (area di notevole interesse pubblico) e del Piano Paesaggistico Regionale della Basilicata (*BP136_001 Territorio della fascia costiera del primo entroterra, colline e altipiani*).

6.7 – VERIFICHE DI REGOLARITÀ

6.7.1 – Regolarità catastale

La documentazione visionata fa evincere una sostanziale congruenza di tipo soggettivo, risultando conformi gli intestati catastali e le relative quote di proprietà.

E’ da rilevare che [REDACTED] risulta deceduto e che quindi occorre procedere con le dovute operazioni di volturazione a seguito di successione.

Si precisa che il Corpo 3 (p.lla [REDACTED]) risulta gravato da Livello (con concedente il Comune di Pisticci). Al fine di riportare l’intestazione catastale in piena proprietà ai legittimi proprietari (eredi [REDACTED]) potrebbe essere necessario provvedere ad un processo di affrancazione con il Comune di Pisticci e, solamente in seguito all’atto di affrancazione, provvedere alla voltura catastale.

Per quanto riguarda l'analisi di congruenza oggettiva, dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti catastali, sono emerse numerose criticità.

- I corpi 1 e 2 risultano accatastati con categoria F/5, ovvero come *lastrici solari* e risultano di conseguenza anche privi di consistenza, classamento e rendita. E' evidente, considerata la conformazione e lo stato dei beni, che essi non siano inquadrabili come lastrici solari ed andrebbero accatastati come *beni in corso di costruzione*, attribuendone la categoria fittizia F/3. A seguito dell'ultimazione dei lavori, poi, occorrerà attribuire la categoria definitiva (A/3 per il corpo 1 e C/2 per il corpo 2, presumibilmente), con attribuzione di consistenza, classamento e rendita;
- Sempre con riferimento ai corpi 1 e 2 questi risultano insistenti sulla sola particella ■■■ la quale, al Catasto Terreni, è unita con la particella ■■■. In sostanza i beni risultano edificati su due particelle unite, ma tale circostanza non si evince sul Catasto Fabbricati, essendo l'unione delle due particelle riportata solo su Catasto Terreni;

Si rileva inoltre il seguente ulteriore aspetto:

- Il foglio di mappa catastale risulta incongruente con lo stato effettivo dei luoghi: la particella ■■■ ha infatti una rappresentazione anomala in quanto riporta la sagoma di un fabbricato che è stato demolito da tempo. Tale particella, accatastata come ente urbano, andrebbe inoltre riportata al catasto terreni come suolo seminativo o incolto. La particella risulta inoltre catastalmente non intestata all'effettivo proprietario. Lo scrivente ha ritenuto opportuno, per completezza, evidenziare anche tale aspetto, sebbene la p.lla ■■■ non risulti ricompresa nell'oggetto del pignoramento.

Alla luce di quanto descritto non si dichiara la conformità catastale dei beni e si rende necessario intraprendere un percorso di regolarizzazione, da affidare a tecnico abilitato, così indicativamente descrivibile:

- Eseguire una pratica con procedura *Docfa* con causali *cambio d'uso* (per l'attribuzione della corretta categoria ai beni ed inserimento di elaborato planimetrico) e *modifica identificativo* (per rappresentare l'unione delle particelle ■■■ e ■■■ anche su Catasto Fabbricati);
- Eseguire una pratica con procedura *Pregeo* per eliminare la sagoma del fabbricato insistente sulla p.lla ■■■ e per attribuire a quest'ultima il corretto classamento.

Si precisa che tali pratiche potranno essere presentate esclusivamente a seguito delle opportune operazioni di regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili. I costi relativi a tali pratiche catastali possono essere ragionevolmente stimati in circa 2.000,00 € (comprendenti l'onorario del tecnico ed i tributi catastali).

Si rimanda alla visione dell'Allegato III.

6.7.2 – Regolarità urbanistica

Nel Comune di Pisticci risulta vigente la Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 681 del 09.07.1990 e risulta altresì adottato, con D.C.C. n. 39 del 27.12.2023, il Regolamento Urbanistico. All'attualità sono quindi in vigore le misure di salvaguardia sino all'avvenuta approvazione del R.U. All'interno della Variante al P.R.G. il bene è ricompreso nell'ambito urbano del borgo di Tinchì, zona "B" ai sensi del D.M. 1444/68, e nello specifico appartiene alla zona *B1 di completamento*. All'interno del Regolamento Urbanistico è inquadrato invece come *Tessuto non consolidato*.

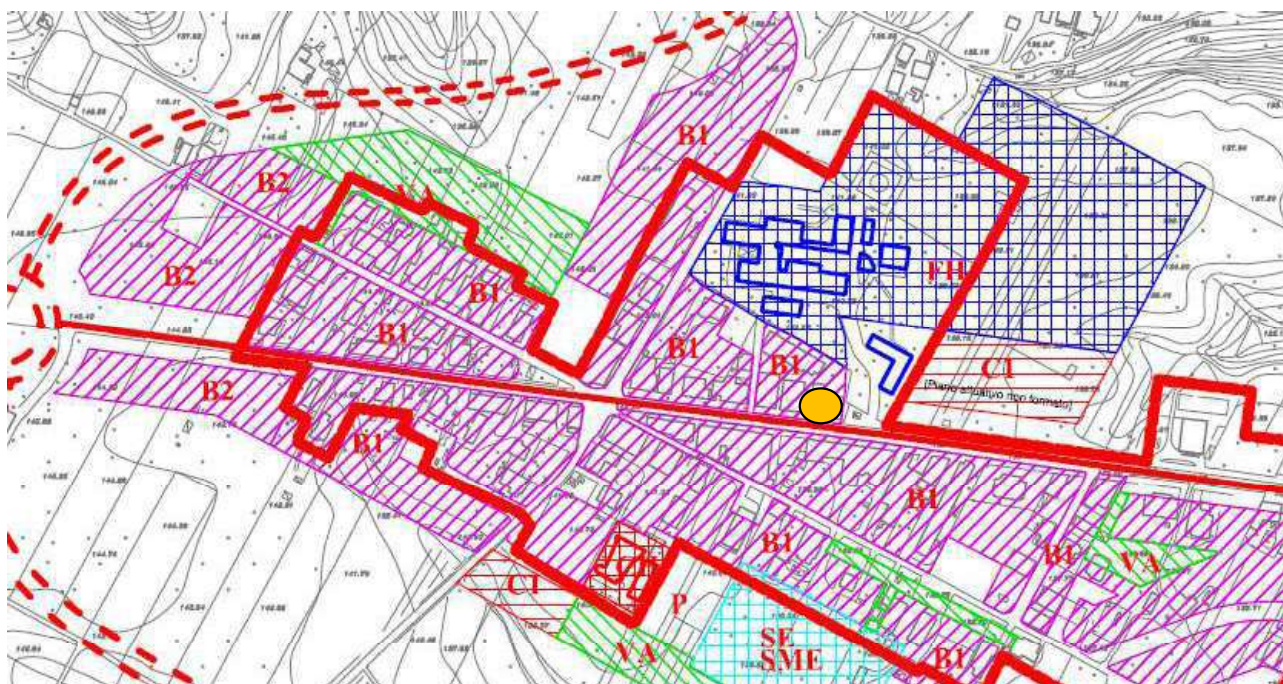


Figura 50 - Inquadramento del bene nel vigente R.U.

Le Norme Tecniche di Attuazione della variante al P.R.G. prevedono:

Art. 13 – Zona B1

Nelle zone classificate B1 le costruzioni dovranno avere, salvo diverse prescrizioni delle leggi vigenti, le seguenti caratteristiche:

- e) Indice massimo di fabbricazione 3,00 mc/mq;

- f) L'altezza degli edifici non potrà superare quella degli edifici adiacenti e circostanti con un massimo di m 11,00, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o Lottizzazioni convenzionate con prescrizioni planovolumetriche sempre nel rispetto degli indici di fabbricazione;*
- g) Numero massimo dei piani: 3 (compreso il piano terra o rialzato);*
- h) Distanza dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5,00; La costruzione dovrà sorgere sul confine laterale (in aderenza alla costruzione del lotto contiguo). In tal caso i fronti di edifici contigui (fronte esterno su strada e fronte interno) dovranno essere allineati. Distanza dalla strada m 0,00 oppure m 3,00 ove se ne distacchi.*

Le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. prevedono:

Articolo 30. Tessuto non consolidato

Comprende le zone B del P.R.G. previgente al di fuori del tessuto consolidato.

Regime d'uso

- sono confermati gli usi legittimamente esistenti;*
- sono consentiti cambi di destinazione da uso residenziale a uso di servizio e viceversa; da uso residenziale o di servizio a uso commerciale ai soli piani terreni;*

Regime d'intervento

- intervento diretto;*
- nell'edilizia esistente sono consentiti gli interventi di Manutenzione e di Recupero Edilizio;*
- nei lotti non edificati, ovvero nei lotti in cui sia stato utilizzato parzialmente l'indice di 3 mc/mq del PRG pre-vigente, è consentita una edificazione di completamento con indice di Utilizzazione Fondiaria U_f di 0,94 mq/mq, numero massimo di piani pari a 3 compreso il piano terreno, altezza max pari a 10,50 ml.*

Le costruzioni dovranno rispettare le seguenti distanze:

La distanza dell'edificio dal confine stradale: ml.0.00 oppure ml.5.00 ove se ne distacchi.

La distanza minima della costruzione dai lotti contigui: • dal confine laterale: ml. 0.00 in aderenza al fabbricato contiguo oppure ml. 5.00 ove se ne distacchi; • dal confine retrostante (opposto alla strada) ml. 5.00.

La distanza minima fra due edifici sarà di ml. 10.00. E' ammessa una distanza minore per quegli edifici che, a causa di preesistenti costruzioni sui lotti contigui, non possono osservare tale distanza.

In questi casi: • la distanza minima di mt. 10,00 dovrà comunque essere rispettata fra pareti finestrate; • la distanza dai confini o dalla strada non deve essere inferiore a m. 3,00.

Si rimanda alla lettura del P.R.G. e del Regolamento Urbanistico e delle relative N.T.A.

6.7.3 – Regolarità edilizia

A seguito di opportuno accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Pisticci, lo scrivente ha reperito la documentazione tecnico-amministrativa inerente l'immobile in oggetto ed ha potuto ricostruire la seguente cronologia.

Occorre precisare che, prima del 1981, risultava preesistente un fabbricato adibito a casa rurale ed annessi locali, il quale si sviluppava tutto su unico livello con forma rettangolare. A pochi metri insisteva un secondo corpo di fabbrica, di dimensioni molto più modeste e ad uso accessorio.

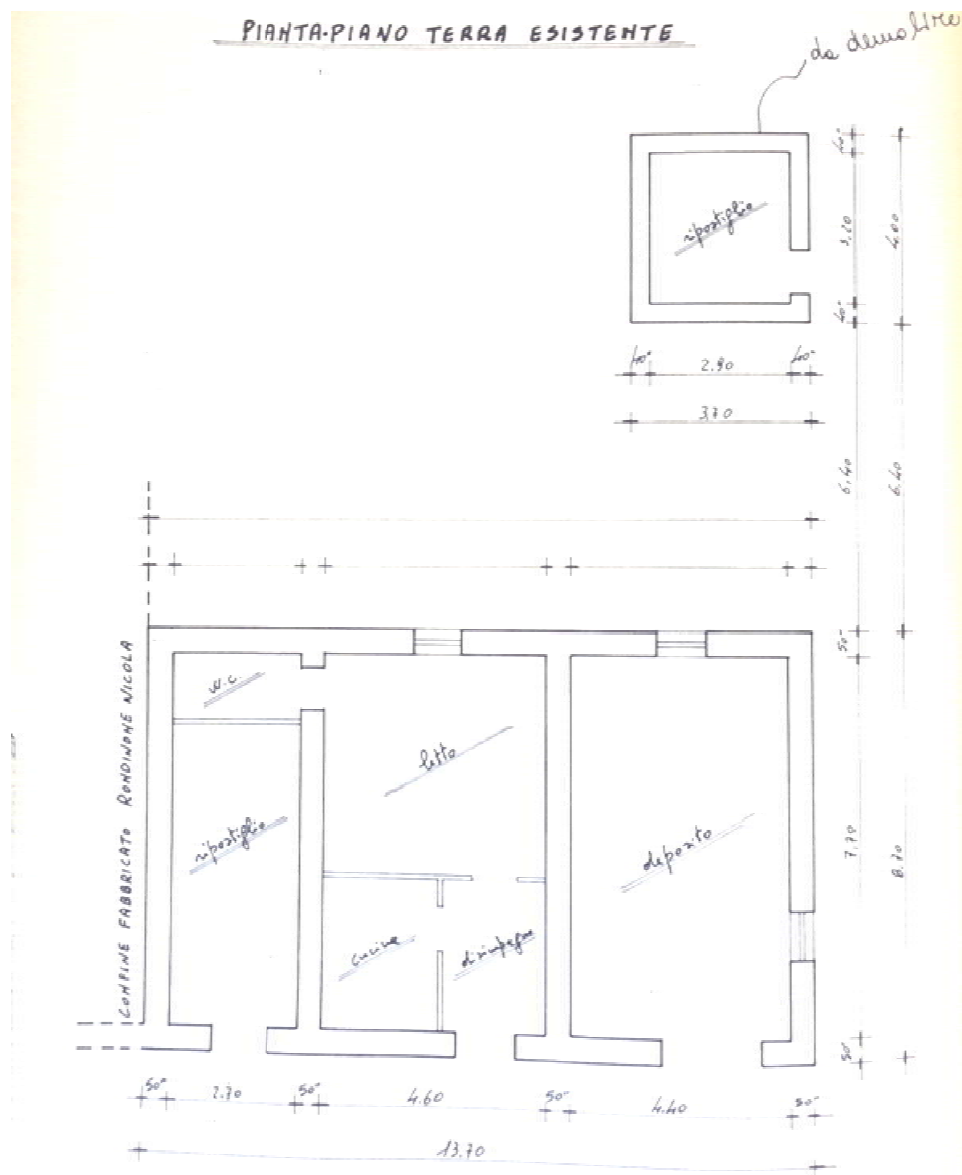


Figura 51 - Immobile preesistente (pianta

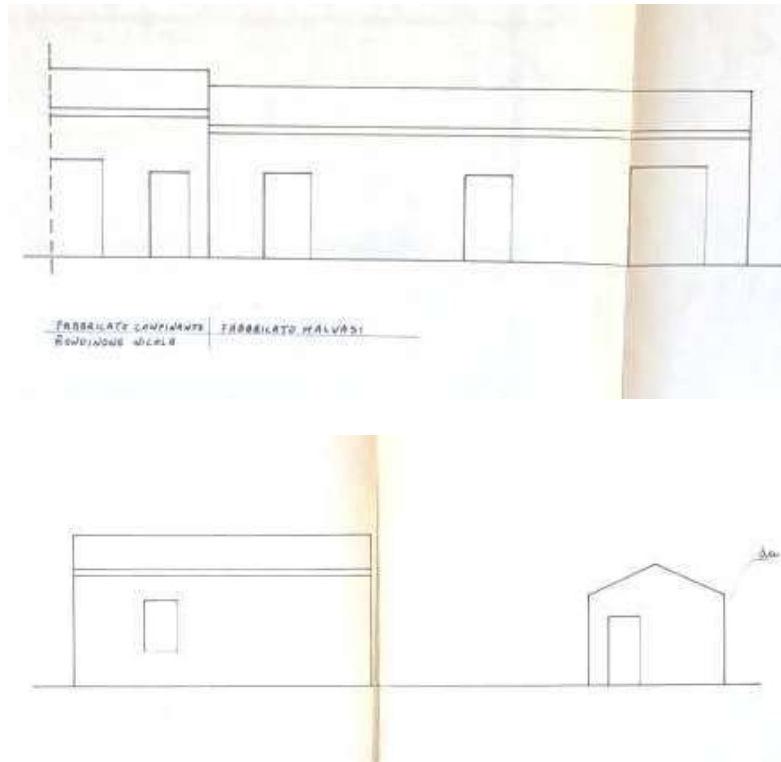
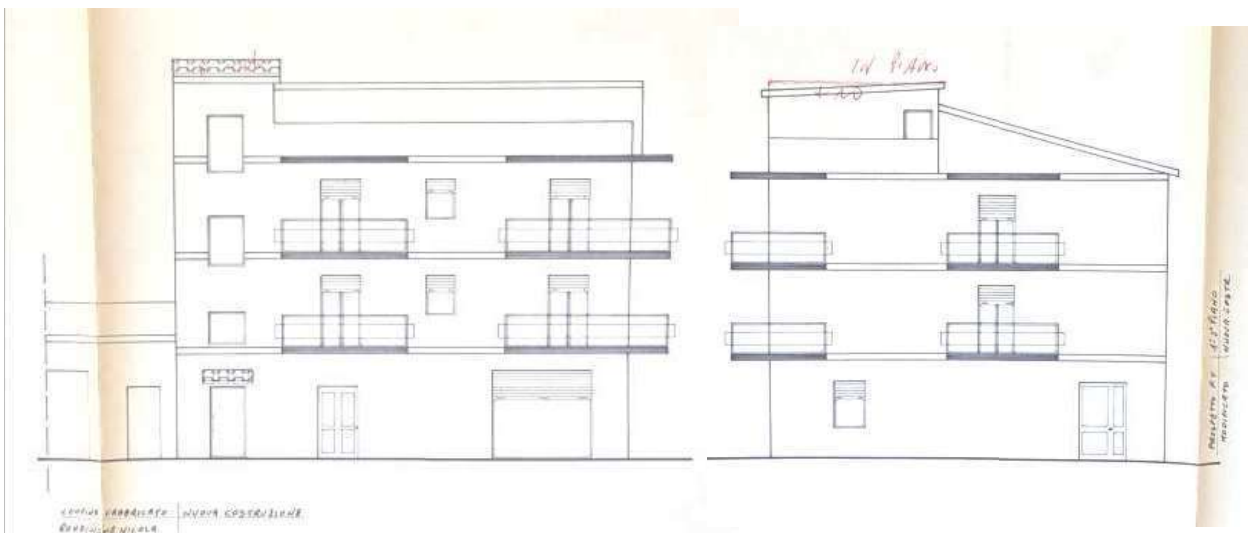


Figura 52 - Immobile preesistente (prospetti)

Tale immobile risulta di costruzione molto remota, comunque precedente al 01.09.1967 (data di entrata in vigore della L. n. 765/67).

Il 13.04.1981 [REDACTED] e [REDACTED] presentavano richiesta di concessione edilizia per la sopraelevazione di tale fabbricato esistente. Il progetto prevedeva la realizzazione di un primo e di un secondo piano (da adibire entrambi ad appartamento per civile abitazione), di una soffitta non abitabile con annesso terrazzo ed, infine, nella modifica ed ampliamento del piano terra esistente (da adibire a n. 2 magazzini con w.c.), prevedendo inoltre la demolizione del piccolo manufatto accessorio pertinenziale. Il Comune approvava il progetto presentato, rilasciando la Concessione Edilizia n. 187 in data 05.08.1981.



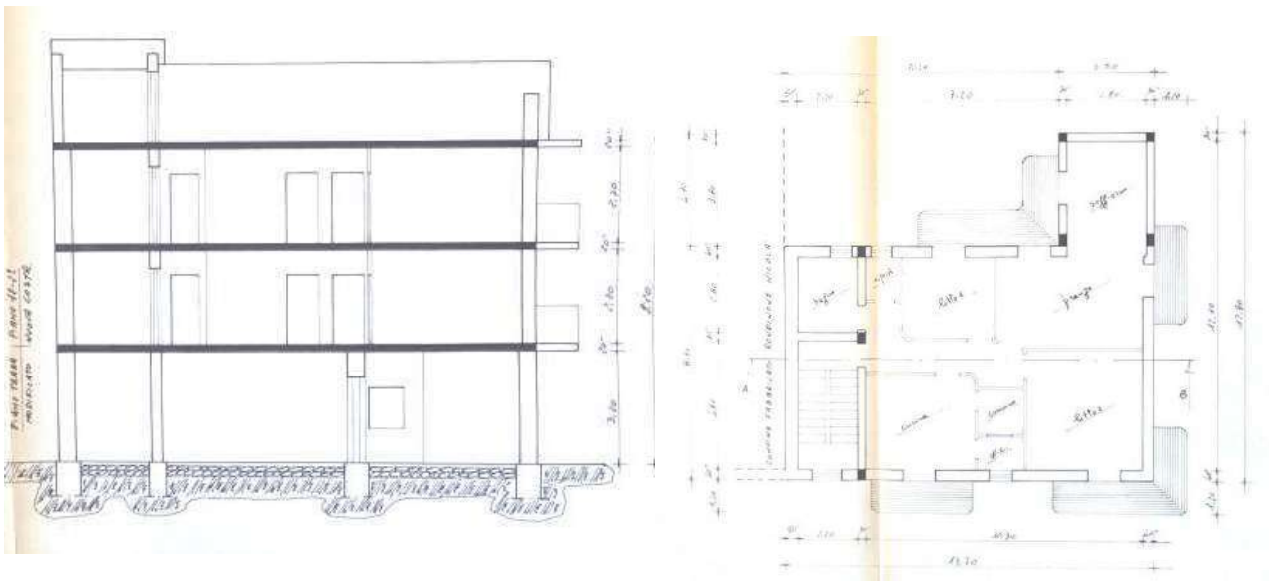


Figura 53 e 54 - Stralci progettuali della C.E. n. 187 del 1981

A seguito del rilascio della concessione veniva quindi comunicato l'avvio dei lavori per il giorno 23.11.1981. Questi ultimi non sono tuttavia mai stati ultimati per ciò che riguarda i piani in elevazione, i quali sono tutt'oggi in corso di costruzione ed incompiuti.

Con specifico riferimento alle unità immobiliari in oggetto è possibile quindi analizzarne il loro stato di conformità edilizia ed urbanistica come segue.

Innanzitutto, dall'analisi della documentazione allegata alla concessione edilizia in oggetto, emerge che la superficie fondiaria disponibile fosse pari a mq 390,44. L'allora vigente P.R.G. prevedeva un indice di fabbricazione massimo I_f , pari a 3,00 mc/mq, comportando una volumetria massima realizzabile pari a: $390,44 \text{ mq} \times 3,00 \text{ mc/mq} = 1.171,32 \text{ mc}$. Il volume assentito con la C.E. del 1981 è pari tuttavia a 1.179,79 mc, quindi di poco superiore alla volumetria autorizzabile. Inoltre, da calcoli eseguiti direttamente dallo scrivente, la volumetria effettivamente realizzata risulterebbe ancora maggiore, per ulteriori 150 mc circa. Tali calcoli sono tuttavia affetti da possibili inesattezze, dovute alle obiettive difficoltà riscontrate durante il rilievo dei beni a causa del loro stato di manutenzione (come meglio descritto nelle apposite sezioni della presente). Risulta quindi possibile asserire con certezza la presenza di una cubatura maggiore rispetto sia a quella assentibile che a quella assentita, ma non è stato possibile quantificare tale eccesso di cubatura con esattezza, almeno in tale sede.

Con più specifico riferimento al Lotto in esame, l'immobile risulta inoltre gravato da altri profili di irregolarità, come si può evincere dal raffronto tra lo stato assentito e quello rilevato:

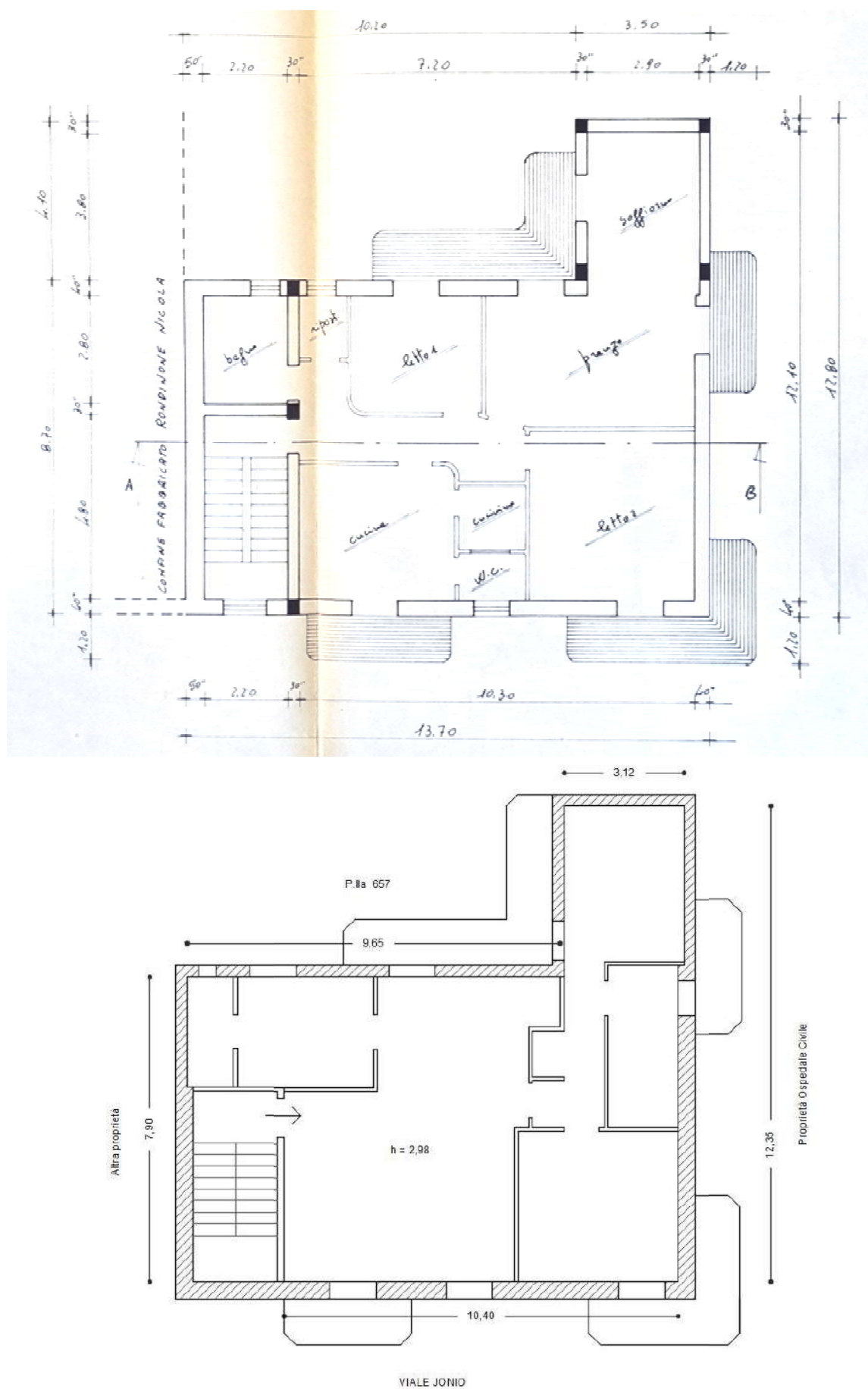


Figura 55 e 56 - In alto la planimetria assentita; In basso la planimetria dello stato di fatto.

Dall'analisi dell'immagine che precede si evince quanto segue:

- o Vi è una conformazione dei vani interni completamente differente;
- o L'altezza interna assentita è pari a m 2,70, a fronte dei m 2,98 rilevati in loco;
- o Sono presenti alcune difformità di prospetto per la differente posizione e conformazione delle finestre;
- o Le misure interne effettive differiscono da quelle progettuali, sebbene per scostamenti quasi sempre ricomprendibili all'interno delle tolleranze costruttive previste dalla norma.

Alle difformità descritte occorre aggiungere anche che l'immobile risulta privo di certificato di agibilità o documentazione equipollente. Allo stato attuale il bene non è nelle condizioni per potersi ritenere agibile, in quanto ancora in corso di costruzione. Da rilevare, inoltre, che il fabbricato non è dotato di certificato di collaudo statico ai sensi delle norme all'epoca vigenti (Legge n. 1086/71), ma solo di un "certificato di idoneità statica" rilasciato in data 11.08.2011 dall'Ing. Virgilio Stabile. Tale certificato, tuttavia, non è a parere dello scrivente idoneo a sostituire il collaudo dell'edificio.

Alla luce di quanto descritto non è possibile attestare la conformità edilizia dell'immobile. Le difformità rilevate sono infatti inquadrabili, a parere dello scrivente, tra quelle descritte all'art. 31 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., ovvero tra le opere realizzate *in assenza di titolo edilizio, in totale difformità o con variazioni essenziali*. Più nello specifico lo scrivente ritiene che le difformità siano inquadrabili come variazioni essenziali, in quanto comportanti modifiche nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato e violazione delle norme in materia strutturale. Essendo tuttavia il bene soggetto a vincolo paesaggistico, tali variazioni essenziali devono essere inquadrare come opere eseguite in totale difformità dal titolo (comma 3, art. 32 del D.P.R. 380/01). Stante quanto descritto, il D.P.R. 380/01 prevede la possibilità di ricorrere a quanto previsto dall'art. 36, ovvero alla procedura *dell'accertamento di conformità*, per il quale il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, previo pagamento di apposita oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia. Occorre tuttavia rilevare le seguenti criticità:

- o La probabile impossibilità di attestare la conformità dell'abuso alle norme vigenti all'epoca della costruzione, a causa del superamento delle cubature concesse e di quelle concedibili (si veda art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i e le N.T.A del P.R.G. allora vigente);

- o La necessità di effettuare, propedeuticamente, una pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica, difficilmente ottenibile in caso di incrementi volumetrici (art. 167 del D.Lgs. 42/2004);
- o La necessità di regolarizzare l'immobile anche dal punto di vista strutturale, non essendo presente una pratica di deposito di calcoli strutturali, né ovviamente un certificato di collaudo statico (rif. alla L. 1086/71 e alle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni).

Sulla scorta delle indagini esperite, si evidenzia che l'iter di sanatoria dell'immobile presenta profili di estrema complessità ed incerta percorribilità. La concomitanza tra l'incremento volumetrico non autorizzato, la presenza del vincolo paesaggistico e l'assenza del collaudo statico determina una stratificazione di criticità che non permette allo scrivente di formulare un giudizio di sanabilità certo. L'effettiva regolarizzazione è subordinata a:

- o Un responso favorevole della Soprintendenza (non scontato in presenza di aumenti volumetrici);
- o L'esito positivo di indagini strutturali sui materiali e sulla stabilità globale del fabbricato;
- o La verifica della compatibilità della maggiore cubatura con le norme di piano attuali e pregresse.

Non è pertanto possibile, in questa sede, procedere a una quantificazione analitica degli oneri di sanatoria, i quali potrebbero variare sensibilmente (dal costo di una sanzione pecuniaria fino all'imposizione di interventi di ripristino o demolizione parziale). Si consiglia all'aggiudicatario di procedere ad una verifica tecnica di dettaglio post-acquisto.

Considerata l'incerta percorribilità dell'iter di sanatoria, dovuta alla stratificazione di abusi volumetrici in zona vincolata e alla carenza strutturale (assenza di calcoli e di collaudo), si ritiene congruo applicare al valore di mercato un abbattimento forfettario del 25%. Tale decurtazione è motivata dalla necessità di riequilibrare il valore del bene rispetto ai costi occulti, ai tempi burocratici imprevedibili e, soprattutto, al rischio di soccombenza nel caso in cui le autorità competenti (Soprintendenza, Comune, Regione) dovessero rigettare le istanze di sanatoria, imponendo il ripristino dello stato dei luoghi.

Il valore di stima che sarà così determinato terrà quindi conto della complessità della situazione sopra descritta. Tuttavia, si avverte che l'onere e il rischio della regolarizzazione restano integralmente a carico dell'aggiudicatario. La valutazione espressa ha carattere sintetico e non

garantisce l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi necessari, la cui valutazione spetta esclusivamente agli Enti preposti.

E' importante infine precisare che, a seguito della regolarizzazione (qualora possibile) delle difformità descritte, occorrerà provvedere alla richiesta di nuovo titolo edilizio abilitativo, volto al completamento dei lavori (massetti, pavimenti, rivestimenti, impianti, serramenti, finiture).

Si rimanda alla visione dell'apposito allegato per il dettaglio della documentazione tecnico-urbanistica reperita ed utilizzata per le indagini (Allegato VI).

5.8 – VALORIZZAZIONE

5.8.1 – Analisi del mercato immobiliare di zona

Tinchi è un borgo rurale situato tra il centro di Pisticci, Marconia ed il mare (Lido 48/San Basilio) e presenta dinamiche molto diverse rispetto alle zone puramente turistiche o urbane. Il mercato immobiliare è caratterizzato da una dinamicità medio-bassa. Sebbene sia strategicamente vicino all'ospedale e alle arterie stradali, il mercato è composto prevalentemente da abitazioni indipendenti, spesso legate alla riforma fondiaria o ville di recente costruzione. Tinchi soffre di un gap di domanda: chi cerca servizi va nella vicinissima Marconia, chi cerca il mare va nella zona Lido, mentre Tinchi resta una scelta di "nicchia" o di residenza agricola/tranquilla. La prova della scarsa dinamicità del mercato è costituita dalla pressoché totale assenza di dati comparabili, ovvero di immobili simili compravenduti nel recente passato o anche di annunci immobiliari pertinenti.

5.8.2 – Criterio estimativo e fonti utilizzate

In assenza, come per il caso in esame, di un mercato immobiliare attivo e dinamico, l'approccio metodologico più corretto sarebbe quello del metodo del costo di costruzione deprezzato. Nonostante la scarsa vivacità del mercato locale, si è ritenuto di privilegiare il criterio sintetico-comparativo. Tale scelta discende dalla necessità di determinare il valore di trasformazione monetaria del bene nel breve-medio periodo, tipico delle vendite giudiziarie. Il ricorso al metodo del costo di ricostruzione deprezzato, pur tecnicamente percorribile, produrrebbe un valore puramente teorico e slegato dalla realtà economica della zona, con il rischio concreto di determinare un prezzo base d'asta non rispondente alla reale domanda potenziale. L'analisi del mercato immobiliare nella frazione Tinchi evidenzia una significativa discrepanza tra il valore intrinseco degli edifici e il loro effettivo valore di scambio. Mentre il costo di ricostruzione deprezzato per un immobile residenziale standard si attesterebbe teoricamente su valori non inferiori ai 1.100-1.300 €/mq, le recenti evidenze di mercato e le quotazioni OMI per la zona

periferica/rurale (fascia extraurbana) indicano valori di realizzo sensibilmente inferiori. Pertanto, l'adozione del criterio del costo comporterebbe una sovrastima dell'immobile, rendendolo di fatto invendibile in sede d'asta.

Si è proceduto quindi con il criterio sintetico-comparativo, correggendo i pochi dati di compravendita rinvenuti con opportuni criteri di ponderazione.

A tal fine sono state analizzate tre differenti fonti, come meglio descritto nel seguito.

Una **prima fonte** (di tipo diretto) è costituita dai *valori immobiliari dichiarati* dell'Agenzia delle Entrate. Questa fonte rappresenta un dato certo, essendo basata sui reali prezzi di compravendita dichiarati, ma è tuttavia fortemente carente di preziose informazioni, quali la precisa collocazione del bene, il suo stato di manutenzione, la sua esposizione, la qualità costruttiva, etc.

Sull'intero territorio del centro urbano, e per un periodo di riferimento non troppo remoto, sono stati reperiti solamente 4 atti riferiti a beni della stessa destinazione del *subject* (depositi/magazzini):

- o Ottobre 2021, appartamento in categoria A3 di 120 mq, venduto a € 17.000,00;
- o Febbraio 2024, appartamento in categoria A3 di 105 mq, oltre deposito di 30 mq, venduto a € 42.000,00;
- o Aprile 2024, appartamento in categoria A3 di 102 mq, venduto a € 55.000,00;
- o Luglio 2025, appartamento in categoria A3 di 102 mq, venduto a € 50.000,00;

Dall'analisi di tali dati è possibile desumere un valore mediano unitario pari a 428,00 €/mq circa.

Una **seconda fonte** diretta è costituita dagli *asking prices*, ovvero dai prezzi offerti dalle agenzie immobiliari operanti in zona. Per la destinazione in esame lo scrivente ha quindi provveduto ad analizzare i pochi annunci presenti in zona:

- o Quadrilocale in viale Ionio 113 di 100 mq, offerto a € 60.000,00;
- o Villetta in via Fuoteri di 140 mq, offerta a € 85.000,00.

Il relativo valore medio unitario è pari a 600,00 €/mq circa (relativo ad uno stato di manutenzione mediocre/sufficiente).

Un'**ultima fonte** di riferimento (di tipo indiretto) è infine costituita dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.). Le ultime quotazioni disponibili sono:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MATERA

Comune: PISTICCI

Fascia/zona: Suburbana/BORGO%20RURALE%20TINCHI-

Codice zona: E2

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	750	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	435	650	L	1,2	1,8	L
Autorimesse	Normale	250	370	L	,8	1	L
Box	Normale	250	370	L	,8	1	L
Posti auto coperti	Normale	150	220	L	,4	,6	L
Posti auto scoperti	Normale	75	100	L	,2	,3	L



Figura 57 - Ultime quotazioni O.M.I.

Le abitazioni di tipo economico, in normale stato di conservazione, sono quotate con un valore minimo di 435,00 €/mq ed un massimo di 650,00 €/mq, per un valore medio pari a 542,50 €/mq. Le abitazioni di tipo civile sono invece quotate con un valore medio pari a 625,00 €/mq.

Si nota che i risultati ottenuti sono sostanzialmente congruenti tra loro: i valori derivanti dai prezzi di offerta (600,00 €/mq) sono superiori a quelli derivanti dall'analisi degli effettivi atti di compravendita (428,00 €/mq), come atteso, ed entrambi risultano perfettamente in linea con i valori offerti dalle quotazioni O.M.I.

Considerato che i valori determinati si riferiscono ad immobili in stato manutentivo sufficiente/normale, mentre il *subject* versa in uno stato di incompletezza, essendo ancora in corso di costruzione, risulta congruo considerare quest'ultimo come fosse in uno stato manutentivo mediocre, ovvero da ristrutturare. Si consideri infatti che le condizioni incompiute del bene sono da considerarsi più vantaggiose rispetto ad un bene in pessimo stato manutentivo, a causa dei minori costi derivanti dalle rimozioni, demolizioni e rifacimenti. In virtù di quanto asserito lo scrivente ritiene opportuno, prudenzialmente, acquisire un valore medio unitario pari a 450,00 €/mq. Si ottiene quindi il più probabile valore di mercato del bene attraverso la moltiplicazione di tale valore

unitario per la superficie commerciale (così come determinata al paragrafo 6.4.4): 450,00 €/mq x 151,20 mq = 68.040,00 €.

A tale importo occorre tuttavia decurtare le spese necessarie alla regolarizzazione catastale ed edilizia/urbanistica (vedi paragrafo 6.7), ottenendo in definitiva:

$(68.040,00 \text{ €} \times 0,75) - 2.000,00 \text{ €} = 49.030,00 \text{ €}$, che si arrotondano a 49.000,00 €.

* * * * *

7. LOTTO N. 4

7.1 – CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Con riferimento al bene in oggetto nel fascicolo telematico risulta depositato Certificato Notarile del 06.09.1999 a firma del Notaio Casino Michele Arcangelo. In detto documento il bene viene catastalmente identificato e sommariamente descritto e ne viene altresì analizzata la storia ipotecaria, allegando una consultazione per partita.

In data 25.01.2019 il creditore procedente, nella persona del procuratore legale Avv. Tricchinelli, depositava documentazione ipocatastale integrativa, producendo certificati della Conservatoria nominativi, stralci planimetrici e visure catastali.

Ad integrazione della suddetta documentazione lo scrivente ha eseguito apposita ispezione ipotecaria all'attualità, allegata alla presente relazione ed alla quale si rimanda (Allegato II).

7.2 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO, INQUADRAMENTO E CONTESTO

Il lotto in esame è composto da un solo immobile, ovvero un locale a destinazione commerciale di circa 45 mq, oltre spazi esterni, sito al piano terra di un fabbricato posto su viale Jonio della frazione Tinchì di Pisticci (MT).

Il Comune di Pisticci (MT) è sito nella parte centro-meridionale della Provincia di Matera, della quale ne costituisce uno dei centri principali. Trattasi di un Comune di ampia estensione territoriale, che dall'interno della collina materana (Val Basento) arriva sino alla costa Jonica ed ha una popolazione totale di circa 16.800 abitanti. Tale popolazione è suddivisa in più centri e frazioni tra le quali, oltre il centro principale, si annoverano Marconia, Tinchì, Pisticci Scalo, Marina di Pisticci, etc. Tra queste la frazione di interesse è quella di Tinchì, la quale, nonostante le dimensioni ridotte, riveste un ruolo strategico per l'area del Metapontino, sia per la sua posizione geografica che per i servizi che offre (Ospedale Civile). Tinchì si trova su un pianoro a breve distanza dalla costa ionica ed è un punto di snodo fondamentale che collega l'entroterra (Pisticci città, a circa 10 km) alle zone balneari e

agricole (Marconia a circa 4 km e Marina di Pisticci a circa 14 km). Come gran parte del territorio di Pisticci, l'economia di Tinchì è storicamente legata all'agricoltura specializzata.

Il bene in oggetto è sito lungo la via principale del borgo, precisamente al viale Jonio. La zona offre alcune attività artigianali e commerciali e beneficia della vicinanza dell'importante centro di Marconia, che offre svariati servizi (uffici, esercizi commerciali, impianti sportivi, ecc.).



Figura 58 - Individuazione dei beni di cui al Lotto 3 nel tessuto urbano di Tinchì di Pisticci (MT)

7.3 – IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

7.3.1 – Dati catastali attuali e storici

Al Catasto Fabbricati il bene è identificato al Foglio [REDACTED], Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 41 mq, Superficie 50 mq, Rendita 711,47 €, Indirizzo Viale Jonio n. 107 Piano T. Al Catasto Terreni (non a quello Fabbricati) alla particella in esame risulta unita la particella [REDACTED].

Sino al 20.06.1987 il bene era accatastato con il subalterno 1 ed in categoria A/4. In tale data fu quindi variata la destinazione da abitazione a magazzino (C/2) mantenendo il subalterno 1. In data 19.07.2011 fu presentata pratica di variazione della destinazione d'uso da deposito (C/2) a commerciale (C/1), acquisendo l'attuale subalterno 7.

7.3.2 – Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento (1995) il bene in esame non è identificato con gli attuali identificativi catastali, ma come segue:

"Locale in Pisticci, contrada Tinchì, al viale Jonio, piano terra, di mq 50 ed accessori, denunziato all'U.T.E. di Matera con il n. [REDACTED]."

Nella succitata Certificazione Notarile (1999) il bene viene identificato con gli identificativi allora attuali, ovvero Foglio [REDACTED]. Ciò risulta congruente con quanto esposto al paragrafo che precede, in quanto il bene ha assunto il subalterno attuale (7) solo a partire dal 19.07.2011.

Si rimanda alla documentazione catastale allegata (Allegato III).

7.3.3 – Coerenza e confini

Come detto il bene risulta posto al piano terra di un fabbricato di 4 livelli totali (compreso il piano terra ed il piano sottotetto/terrazza). Al di sopra dell'unità in questione è sito un appartamento in corso di costruzione di proprietà [REDACTED] (sub [REDACTED], anch'esso pignorato e facente parte del Lotto 3), mentre al di sotto vi è direttamente il terreno di fondazione, non essendo presenti livelli interrati o seminterrati. L'unità immobiliare presenta il prospetto principale sul viale Jonio (lato Sud/Sud-Ovest), mentre il prospetto posteriore (Nord/Nord-Est) confina con retrostante area scoperta (graffata alla p.lla [REDACTED], di stessa proprietà). Sul prospetto laterale sinistro (Ovest) l'immobile confina in parte con vano scala condominiale e in parte con proprietà di terzi (p.lla [REDACTED]). Sul prospetto laterale destro confina con adiacente locale deposito appartenente a [REDACTED] (sub [REDACTED], anch'esso pignorato e facente parte del Lotto 2).

7.4 – DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

7.4.1 – Descrizione generale

Il bene in oggetto è costituito da un locale di destinazione commerciale, sito al piano terra di un fabbricato avente quattro livelli totali (un piano terra, due piani in elevazione ed un piano terrazza con locali sottotetto).

Il fabbricato in generale risale agli anni '80 del secolo scorso (per ampliamento e sopraelevazione di preesistente immobile) e si trova in uno stato di incompiutezza, essendo tutti i livelli superiori al piano terra ancora in corso di costruzione e mai terminati. Si trova in una zona centrale, lungo la via principale del centro urbano.

L'unità immobiliare nello specifico ha una superficie interna lorda (ovvero comprensiva dell'ingombro delle tramezzature interne) di circa 45 mq, di cui 38 mq circa costituenti un unico grande ambiente commerciale (attualmente destinato alla lavorazione e vendita di alimenti, nello specifico trattasi di attività di *pizzeria*) e 7 mq circa destinati a locale di servizio e bagno. L'altezza interna è pari a m 3,35.

L'ambiente principale riceve luce ed aria direttamente dall'esterno in virtù della presenza di 2 aperture nella zona anteriore (accesso principale) e di una nella zona posteriore (da cui si accede ad un'area pertinenziale esterna). L'ambiente di servizio è munito di una piccola finestrella che però non serve il locale bagno, il quale è pertanto dotato di impianto di aspirazione meccanica che assicura i dovuti ricambi d'aria. Sul retro dell'immobile è presente un'area esterna pertinenziale pavimentata, di circa 37 mq, su cui è stata realizzata una struttura coperta finalizzata ad accogliere ulteriori tavoli per gli avventori della pizzeria, in aggiunta a quelli interni. Tale manufatto è costituito da una struttura in alluminio, chiusa perimetralmente da vetrate e si sviluppa su una superficie in pianta rettangolare di dimensioni pari a m 4,00 x 4,55, per una superficie pari a mq 18,00 circa. L'immobile possiede struttura verticale in muratura portante di pietra calcarenitica con orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento. Internamente l'immobile si presenta debitamente intonacato e tinteggiato e possiede pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato.

7.4.2 – Impianti

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia, con fornitura da 15 kW in trifase e munito di messa a terra. L'impianto è dotato di dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, rilasciato in data 05.08.2011 dalla ditta Elettra Impianti di Cifarelli Rocco. Si precisa che non si è avuta evidenza del progetto di impianto, obbligatorio ai sensi della norma citata.

E' presente un impianto idrico-fognario, con allaccio da rete pubblica AQL ed alla rete fognaria comunale. L'acqua calda sanitaria è generata da due boiler elettrici da 10 litri. Tale impianto è dotato di dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, rilasciata dalla ditta Euroservice di Lupo Cosimo in data 01.08.2011.

Per quanto riguarda l'impianto termico il bene risulta dotato esclusivamente di un condizionatore da 9000 BTU, del tipo monosplit a parete. Non si è avuta evidenza di dichiarazione di conformità né di libretto di impianto.

Infine l'immobile è dotato di una canna fumaria con sbocco a parete, la quale è a servizio del forno elettrico utilizzato per l'attività di pizzeria. Tale impianto non risulta corredato da alcuni tipo di documentazione.

Gli impianti descritti risultano tutti in condizioni sufficienti/buone.

7.4.3 – Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione generale risulta di livello discreto. Dal sopralluogo eseguito non sono emersi elementi di particolare rilievo quali ad esempio quadri fessurativi, cedimenti o fenomeni di dissesto, così come non sono emersi (almeno da indagine puramente visiva) problemi legati ad umidità di condensa, infiltrazione o risalita. Lo stato di impianti e finiture è buono.

7.4.4 – Consistenza

La consistenza dell'unità immobiliare viene determinata sulla base della "superficie commerciale", valore virtuale che porta in conto, a mezzo di opportuni coefficienti di ponderazione, tutte le superfici ritenute influenti per la consistenza immobiliare. Lo scrivente ha in questa sede adottato i criteri di calcolo definiti dal D.P.R. 138/98, per i quali verranno portati in conto i seguenti elementi con i relativi coefficienti di ponderazione (relativi ad immobili a destinazione commerciale):

- o Superficie dei locali aventi funzione principale (100%);
- o Superficie dei locali accessori a servizio diretto (50%);
- o Superficie dei locali a servizio indiretto comunicanti coi vani principali (50%);
- o Superficie dei locali a servizio indiretto non comunicanti coi vani principali (25%);
- o Superficie di balconi, terrazze e simili (10%);
- o Superficie di aree scoperte pertinenziali esclusive (20%);
- o Superficie di ingombro di muri esterni e interni (100%, ma fino ad uno spessore max di 50 cm);
- o Superficie di ingombro dei muri in comunione (50%, ma fino ad uno spessore max di 25 cm);
- o La superficie di locali con altezza inferiore a m 1,50 non viene considerata.

A seguito di rilievo eseguito dallo scrivente con l'ausilio di apposita strumentazione (distanziometro laser, metro a stecca, rullina), lo scrivente ha quindi potuto determinare i suddetti valori:

Tipologia superficie	Descrizione	Sup. reale	Coeff.	Sup. ponderata
Vani principali	<i>Superficie principale interna (compreso pareti interne)</i>	38,00 mq	100%	38,00 mq
	<i>Superficie veranda esterna</i>	18,00 mq	100%	18,00 mq
Vano accessori diretti	<i>Superficie bagno e antibagno (compreso pareti interne)</i>	6,95 mq	50%	3,47 mq
Superficie pareti esterne	<i>Superficie di ingombro dei muri esterni degli ambienti principali (non in comunione)</i>	6,40 mq	100%	6,40 mq
	<i>Superficie di ingombro dei muri esterni degli ambienti principali (in comunione)</i>	4,50 mq	50%	2,25 mq
	<i>Superficie di ingombro dei muri esterni degli accessori diretti (non in comunione)</i>	3,00 mq	50%	1,50 mq
	<i>Superficie di ingombro dei muri esterni degli accessori diretti (in comunione)</i>	2,68 mq	25%	0,67 mq
Superficie aree scoperte di pertinenza esclusiva	<i>Area pavimentata esterna (al netto dell'ingombro della veranda)</i>	19,00 mq	20%	3,80 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				74,10 mq

Si perviene quindi ad una superficie commerciale totale pari a **74,10 mq**.

Per una migliore comprensione della conformazione, dimensione e stato di manutenzione dell'unità immobiliare, si riportano nel seguito la sua ricostruzione grafica ed una documentazione fotografica.

Si rimanda all'apposito allegato (**Allegato IV**) contenente la planimetria in scala dello stato di fatto.

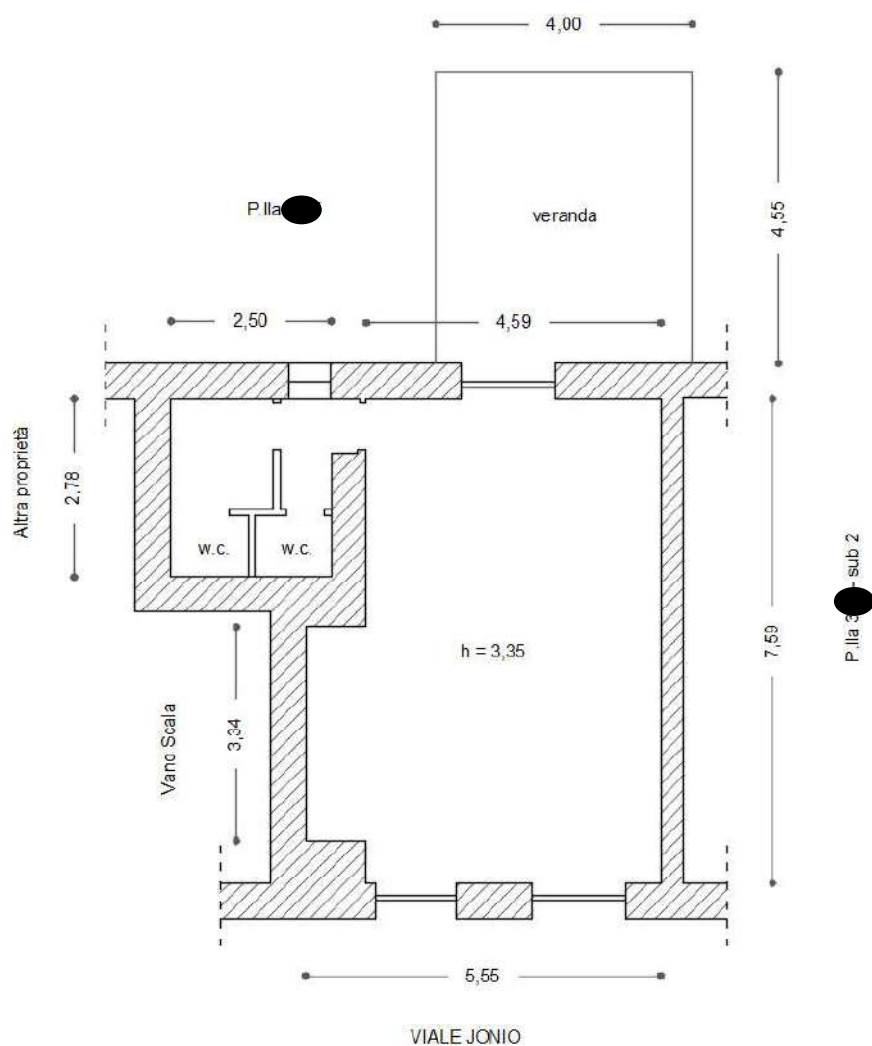


Figura 59 - Riproduzione grafica dello stato di fatto del Lotto 4



Figura 60 - Vista esterna con individuazione del bene nel fabbricato

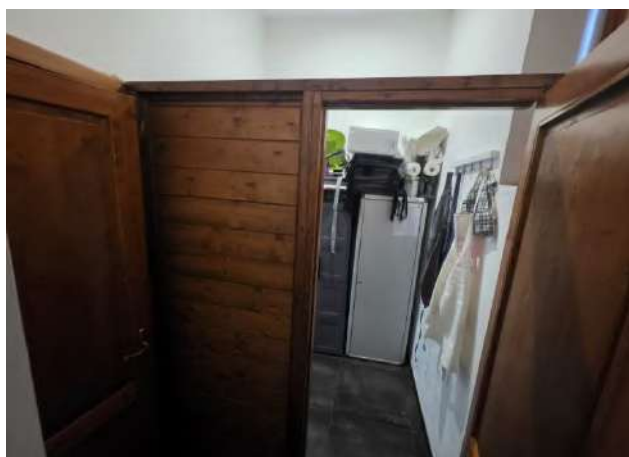


Figura da 61 a 68 - Viste interne dell'immobile e dell'area esterna

7.5 – STATO DI POSSESSO E PASSAGGI DI PROPRIETA’

7.5.1 – Stato di possesso e disponibilità

Alla data del sopralluogo l’immobile è risultato occupato dall’esecutata [REDACTED], la quale vi esercita direttamente un’attività economica nel settore ristorativo (pizzeria).

Per appurare l’effettivo stato di possesso e disponibilità lo scrivente ha provveduto a fare richiesta, presso l’Agenzia delle Entrate di Matera in data 05.08.2025, della presenza di eventuali contratti di locazione o comodato registrati, ottenendo risposta negativa in tal senso.

7.5.2 – Passaggi di proprietà e continuità delle trascrizioni

Dall’analisi della documentazione disponibile è possibile ricostruire la seguente cronologia:

- o In data precedente al pignoramento il suolo era composto da 2 particelle: la [REDACTED] e la [REDACTED] (si veda a tal proposito il precedente paragrafo 6.3.2). La prima ([REDACTED]) derivava dal frazionamento della p.lla [REDACTED] la quale, insieme ad altre, apparteneva ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] (per atti pregressi non noti) e fu quindi donata ai figli [REDACTED] in virtù di atto di donazione Rep. n. 4363 del 02.01.1959 a rogito del Notaio Filippo Barile in Pisticci, registrato al n. 746 in data 19.01.1959 e trascritto il 30.01.1959 n.183183/59; La seconda particella ([REDACTED]) pervenne nella proprietà dei fratelli [REDACTED] per acquisto da [REDACTED] con atto di compravendita Rep. n. 4477 del 25.09.1939 a rogito del Notaio Salomone in Stigliano, registrato il 14.10.1939 al n. 166 e successivo atto di donazione Rep. n. 1237 del 29.02.1968 a rogito del Notaio Laporta in Pisticci, registrato al n. 207 in data 05.03.1968;
- o Successivamente i germani [REDACTED] vendettero il suolo, su cui all’epoca insisteva una casa rurale con annesso terreno (dalla cui sopraelevazione ed ampliamento deriverà in seguito il fabbricato in oggetto) a [REDACTED] e a [REDACTED], per ½ ciascuno. Ciò in forza di atto di compravendita Rep. n. 1505 del 30.08.1979 a rogito del Notaio Petrosini in Pisticci, registrato il 19.09.1979 al n. 785 e trascritto il 26.09.1979 ai nn. 5429/4672;
- o Con atto di divisione Rep. n. 2449 del 18.01.1983, a rogito del Notaio Petrosini in Pisticci (registrato il 07.02.1983 al n. 141 vol. 155 e trascritto il 17.02.1983 ai nn. 1293/1156), [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] procedevano alla divisione amichevole tra loro del fabbricato nelle more da loro edificato.

Con riferimento a tale ultimo atto, risulta utile riportarne per intero le disposizioni ed, inoltre, una immagine utile a comprendere al meglio l’oggetto della divisione.

A) la signora [REDACTED] si è attribuita, con il consenso del convivente, la quota così formata:

- 1) un locale al piano terra del predetto fabbricato, situato a Tinchì al viale Jonio, della superficie di circa cinquanta metri quadrati ed accessorio, confinante con proprietà di [REDACTED] Nicola, terreno dei conviventi, rimanente parte del fabbricato e strada Pisticci-San Basilio. Il detto locale è già stato dichiarato per l'accatastamento in data 14.12.1982 con la dich. n. [REDACTED] del mod. 97;
- 2) il piano secondo del medesimo fabbricato, della superficie di metri quadrati centotrenta circa, confinante con proprietà [REDACTED] Nicola, terreno dei conviventi, terreno dell'Ospedale Civile di Tinchì e strada Pisticci-San Basilio; già denunciato all'UTE di Matera con dich. n. [REDACTED] del mod. 97;
- 3) una parte della soffitta non abitabile con l'annesso terrazzo, della superficie complessiva di circa cinquanta metri quadrati, confinante con [REDACTED] Nicola, terreno dei conviventi, restante parte della soffitta e del terrazzo e strada Pisticci-San Basilio; La suddetta parte della soffitta e del terrazzo è stata accatastata con dich. n. [REDACTED] del mod. 97;
- 4) terreno situato nella stessa località della superficie di metri quadrati centottanta, confinante con proprietà [REDACTED] Nicola, rimanente parte del terreno degli stessi conviventi e strada Pisticci-San Basilio. Il detto terreno è riportato in Catasto alla partita n. [REDACTED], attualmente [REDACTED], ente urbano, superficie are 1,28 e particella [REDACTED], ex [REDACTED], ente urbano, superficie are 0,52.

B) il signor [REDACTED] si è attribuito, con il consenso del convivente, la quota così formata:

- 1) un locale al piano terra del predetto fabbricato, situato a Tinchì al viale Jonio, della superficie di circa sessanta metri quadrati, confinante con il locale attribuito a [REDACTED], terreno di [REDACTED] proprietà dell'Ospedale Civile e strada Pisticci-San Basilio; già accatastato con la dich. n. [REDACTED] del mod. 97;
- 2) il primo piano del fabbricato, della superficie di metri quadrati centotrenta circa, confinante con [REDACTED] Nicola, terreno di [REDACTED], proprietà dell'Ospedale di Tinchì e strada Pisticci-San Basilio; già accatastato con dich. n. [REDACTED] del mod. 97;
- 3) la rimanente parte della soffitta non abitabile e del terrazzo, della superficie di mq sessanta circa, confinante con la parte attribuita [REDACTED], area dell'Ospedale Civile e strada Pisticci-San Basilio. La suddetta parte della soffitta e del terrazzo è stata accatastata con la dich. n. [REDACTED] del mod. 97;
- 4) la rimanente parte del terreno, della superficie di metri quadrati 176, confinante con il terreno come innanzi attribuito a [REDACTED], proprietà di [REDACTED], terreno dell'Ospedale Civile e strada Pisticci-San Basilio. Il medesimo terreno è riportato in Catasto alla partita n. 1, foglio [REDACTED] derivata dall'originaria [REDACTED], ente urbano, superficie are 0,82 e particella [REDACTED], derivata dalla originaria [REDACTED], ente urbano, superficie 0,94 are.

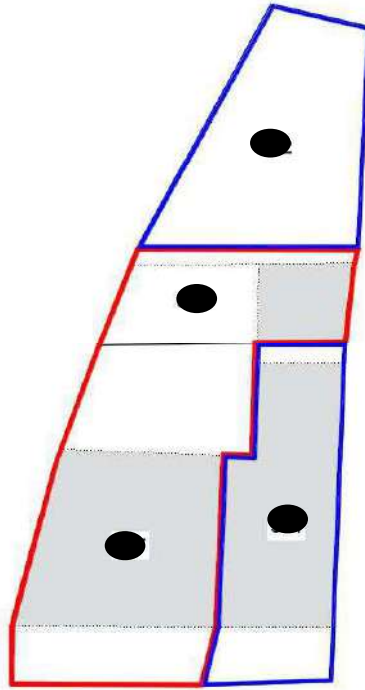


Figura 69 - In rosso il suolo attribuito a [REDACTED] ed in blu quello attribuito a [REDACTED]

Al fine di valutare la continuità delle trascrizioni si ritiene utile evidenziare che non si è avuta evidenza, nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo, della trascrizione dell'atto di donazione Rep. n. 1237 del 29.02.1968 a rogito del Notaio Laporta in Pisticci, registrato al n. 207 in data 05.03.1968. Essendo tuttavia tale atto risalente ad un periodo ultraventennale, a parere dello scrivente risulta possibile dichiarare la continuità delle trascrizioni.

7.6 – VINCOLI, ONERI GIURIDICI, PESI ED ONERI

7.6.1 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione ipocatastale depositata in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente il bene risulta gravato dalla sola trascrizione del pignoramento (nota del 22.06.1995 ai nn. 4275 R.G. e 3704 R.P.) e dalla relativa nota di trascrizione in rinnovamento (nota in data 05.06.2015 ai nn. 4473 R.G. e 3662 R.P.).

Si rimanda alla visione delle ispezioni ipotecarie (Allegato II).

7.6.2 – Pesi ed oneri di altro tipo

Da quanto lo scrivente ha potuto indagare non risultano presenti oneri o pesi di altra natura (servitù, sequestri, usi civici, livelli o censi, etc.).

I beni non appartengono ad un edificio costituito in Condominio (non sono presenti quindi parti comuni gestite attraverso apposito regolamento condominiale e tabelle millesimali).

7.6.3 – Vincoli

L'immobile in oggetto, così come l'intero territorio comunale di Pisticci, è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (area di notevole interesse pubblico) e del Piano Paesaggistico Regionale della Basilicata (*BP136_001 Territorio della fascia costiera del primo entroterra, colline e altipiani*).

7.7 – VERIFICHE DI REGOLARITÀ

7.7.1 – Regolarità catastale

La documentazione visionata fa evincere una sostanziale congruenza di tipo soggettivo, risultando conformi gli intestati catastali e le relative quote di proprietà.

Per quanto riguarda l'analisi di congruenza oggettiva, dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti catastali, si evince una sostanziale corrispondenza tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale e l'effettiva conformazione del bene, a meno delle seguenti condizioni:

- Il bene risulta insistente sulla sola particella [REDACTED] la quale, al Catasto Terreni, è unita con la particella [REDACTED]. In sostanza il bene risulta edificato su due particelle unite, ma tale circostanza non si evince sul Catasto Fabbricati, essendo l'unione delle due particelle riportata solo su Catasto Terreni;
- L'altezza interna riportata in planimetria catastale (3,20 m) è inferiore a quella rilevata in loco (3,35 m);
- Nella planimetria catastale non risulta riportata la struttura esterna (veranda) e l'area esterna pertinenziale (ricadenti su p.lla [REDACTED]). Tale situazione comporta anche una sensibile incongruenza con i dati di superficie e consistenza (la superficie catastale è pari a mq 50,00 a fronte degli oltre 74,00 mq effettivi).

Si rileva inoltre il seguente ulteriore aspetto:

- Il foglio di mappa catastale risulta incongruente con lo stato effettivo dei luoghi: la particella [REDACTED] ha infatti una rappresentazione anomala in quanto riporta la sagoma di un fabbricato che è stato demolito da tempo. Tale particella, accatastata come ente urbano, andrebbe inoltre riportata al catasto terreni come suolo seminativo o incolto. La particella risulta inoltre catastalmente non intestata all'effettivo proprietario. Lo scrivente ha ritenuto opportuno, per completezza, evidenziare anche tale aspetto, sebbene la p.lla [REDACTED] non risulti ricompresa nell'oggetto del pignoramento.

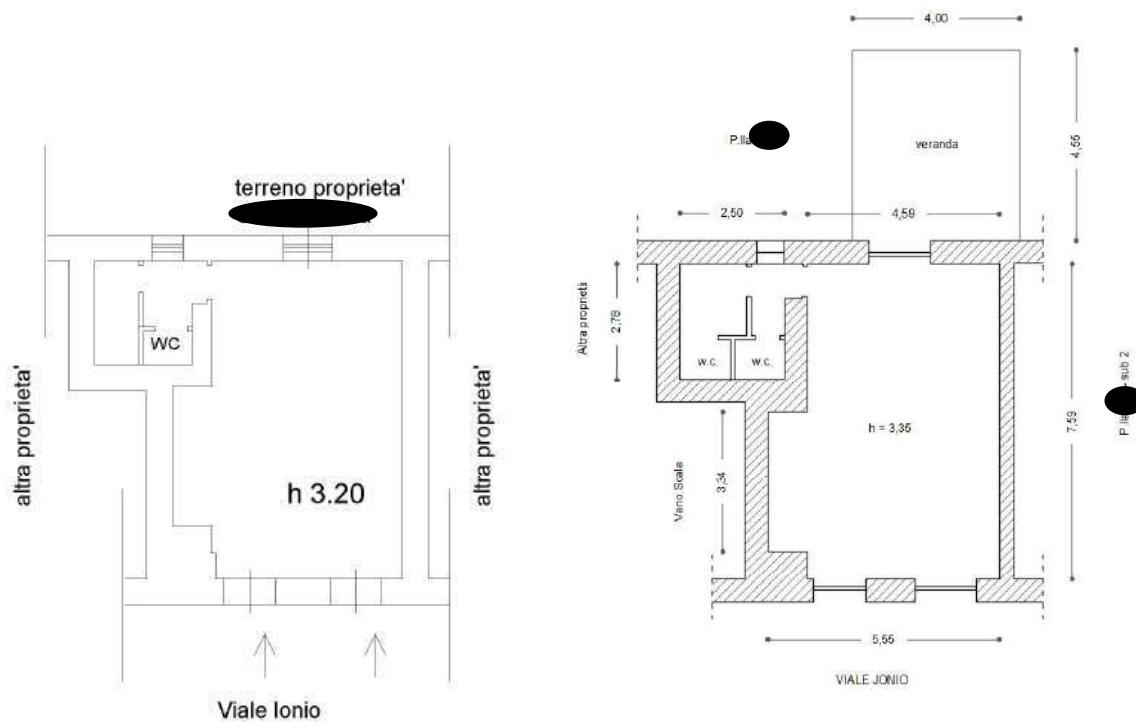


Figura 70 - Raffronto tra planimetria catastale (sx) e stato di fatto (dx)

A causa di quanto descritto, lo scrivente ritiene necessario provvedere all'aggiornamento degli atti catastali, attraverso apposita procedura *Docfa e Pregeo* da affidare a tecnico abilitato, che miri a:

- Rendere congruente la rappresentazione grafica con lo stato reale dei luoghi, attraverso l'accatastamento della veranda e la rappresentazione dell'area pertinenziale esterna;
- Aggiornare i dati di consistenza e classamento;
- Modificare l'identificativo catastale in modo che la particella ■■■ risulti unita alla ■■■ anche al catasto fabbricati e non solo a quello terreni (o, in alternativa, provvedere alla soppressione delle particelle in oggetto ed alla creazione di una nuova unica, a mezzo di una più complessa procedura *Pregeo*).

Per quanto argomentato lo scrivente non può attestare la conformità catastale del bene. Si stimano in circa 1.000,00 € i costi da sostenere per provvedere all'aggiornamento degli atti catastali, così come descritto e suggerito. Si rimanda alla documentazione catastale allegata (*Allegato III*).

7.7.2 – Regolarità urbanistica

Nel Comune di Pisticci risulta vigente la Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 681 del 09.07.1990 e risulta altresì adottato, con D.C.C. n. 39 del 27.12.2023, il Regolamento Urbanistico. All'attualità sono quindi in vigore le misure di salvaguardia sino all'avvenuta approvazione del R.U. All'interno della Variante al P.R.G. il bene è ricompreso nell'ambito urbano del borgo di Tinchì, zona "B" ai sensi del D.M. 1444/68, e nello specifico appartiene alla zona *B1 di*

completamento. All'interno del Regolamento Urbanistico è inquadrato invece come Tessuto non consolidato.

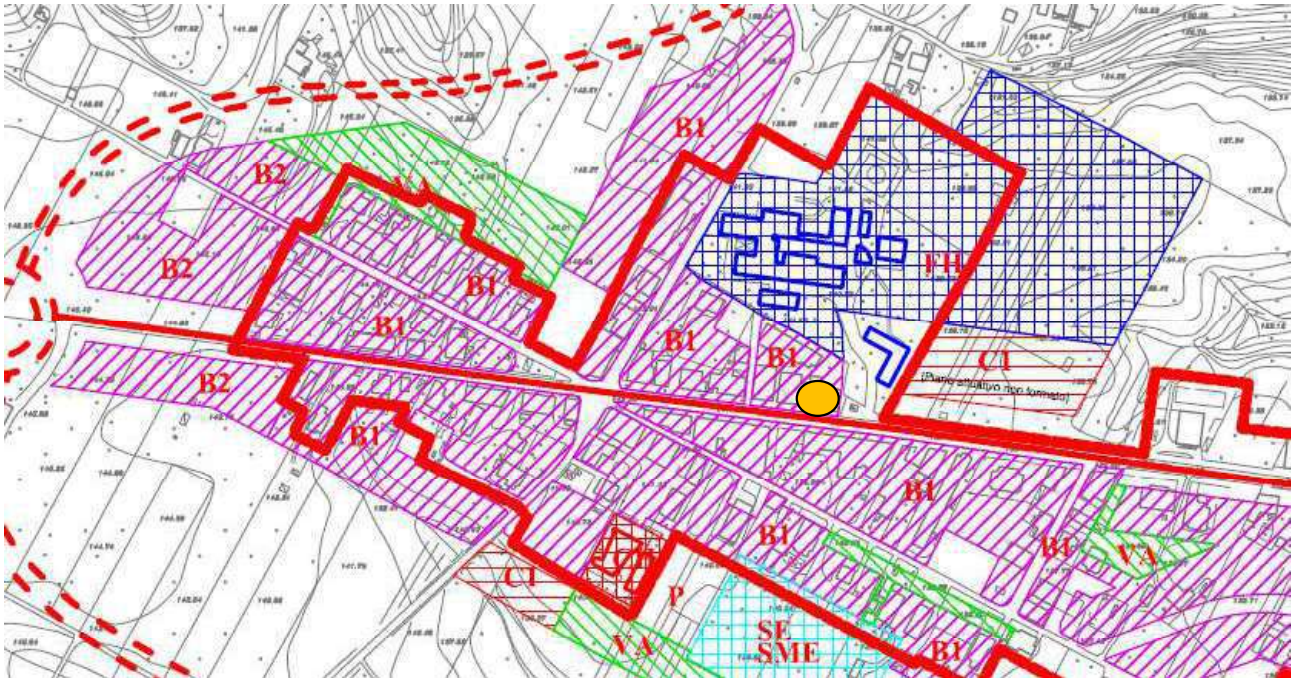


Figura 71 - Inquadramento del bene nel vigente R.U.

Le Norme Tecniche di Attuazione della variante al P.R.G. prevedono:

Art. 13 – Zona B1

Nelle zone classificate B1 le costruzioni dovranno avere, salvo diverse prescrizioni delle leggi vigenti, le seguenti caratteristiche:

- i) Indice massimo di fabbricazione 3,00 mc/mq;*
- j) L'altezza degli edifici non potrà superare quella degli edifici adiacenti e circostanti con un massimo di m 11,00, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o Lottizzazioni convenzionate con prescrizioni planovolumetriche sempre nel rispetto degli indici di fabbricazione;*
- k) Numero massimo dei piani: 3 (compreso il piano terra o rialzato);*
- l) Distanza dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5,00; La costruzione dovrà sorgere sul confine laterale (in aderenza alla costruzione del lotto contiguo). In tal caso i fronti di edifici contigui (fronte esterno su strada e fronte interno) dovranno essere allineati. Distanza dalla strada m 0,00 oppure m 3,00 ove se ne distacchi.*

Le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. prevedono:

Articolo 30. Tessuto non consolidato

Comprende le zone B del P.R.G. previgente al di fuori del tessuto consolidato.

Regime d'uso

- sono confermati gli usi legittimamente esistenti;
- sono consentiti cambi di destinazione da uso residenziale a uso di servizio e viceversa; da uso residenziale o di servizio a uso commerciale ai soli piani terreni;

Regime d'intervento

- intervento diretto;
- nell'edilizia esistente sono consentiti gli interventi di Manutenzione e di Recupero Edilizio;
- nei lotti non edificati, ovvero nei lotti in cui sia stato utilizzato parzialmente l'indice di 3 mc/mq del PRG pre-vigente, è consentita una edificazione di completamento con indice di Utilizzazione Fondiaria U_f di 0,94 mq/mq, numero massimo di piani pari a 3 compreso il piano terreno, altezza max pari a 10,50 ml.

Le costruzioni dovranno rispettare le seguenti distanze:

La distanza dell'edificio dal confine stradale: ml.0.00 oppure ml.5.00 ove se ne distacchi.

La distanza minima della costruzione dai lotti contigui: • dal confine laterale: ml. 0.00 in aderenza al fabbricato contiguo oppure ml. 5.00 ove se ne distacchi; • dal confine retrostante (opposto alla strada) ml. 5.00.

La distanza minima fra due edifici sarà di ml. 10.00. E' ammessa una distanza minore per quegli edifici che, a causa di preesistenti costruzioni sui lotti contigui, non possono osservare tale distanza. In questi casi: • la distanza minima di mt. 10,00 dovrà comunque essere rispettata fra pareti finestrate; • la distanza dai confini o dalla strada non deve essere inferiore a m. 3,00.

Si rimanda alla lettura del P.R.G. e del Regolamento Urbanistico e delle relative N.T.A.

7.7.3 – Regolarità edilizia

A seguito di opportuno accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Pisticci, lo scrivente ha reperito la documentazione tecnico-amministrativa inerente l'immobile in oggetto ed ha potuto ricostruire la seguente cronologia.

Occorre innanzitutto precisare che, prima del 1981, risultava preesistente un fabbricato adibito a casa rurale ed annessi locali, il quale si sviluppava tutto su unico livello con forma rettangolare. A pochi metri insisteva inoltre un secondo corpo di fabbrica, di dimensioni molto più modeste e ad uso accessorio.

Hand-drawn architectural sketches of a building facade. The top row shows a long, low building with a flat roof and a series of rectangular openings. The bottom row shows two smaller building forms: a rectangular one with a flat roof and a gabled one with a triangular roof. The sketches are done in simple black lines on a light background.

Pagina | 95

Tale immobile risulta di costruzione molto remota, comunque precedente al 01.09.1967 (data di entrata in vigore della L. n. 765/67).

Il 13.04.1981 [REDACTED] e [REDACTED] presentavano richiesta di concessione edilizia per la sopraelevazione di tale fabbricato esistente. Il progetto prevedeva la realizzazione di un primo e di un secondo piano (da adibire entrambi ad appartamento per civile abitazione), di una soffitta non abitabile con annesso terrazzo ed, infine, nella modifica ed ampliamento del piano terra esistente (da adibire a n. 2 magazzini con w.c.), prevedendo inoltre la demolizione del piccolo manufatto accessorio pertinenziale. Il Comune approvava il progetto presentato, rilasciando la Concessione Edilizia n. 187 in data 05.08.1981.

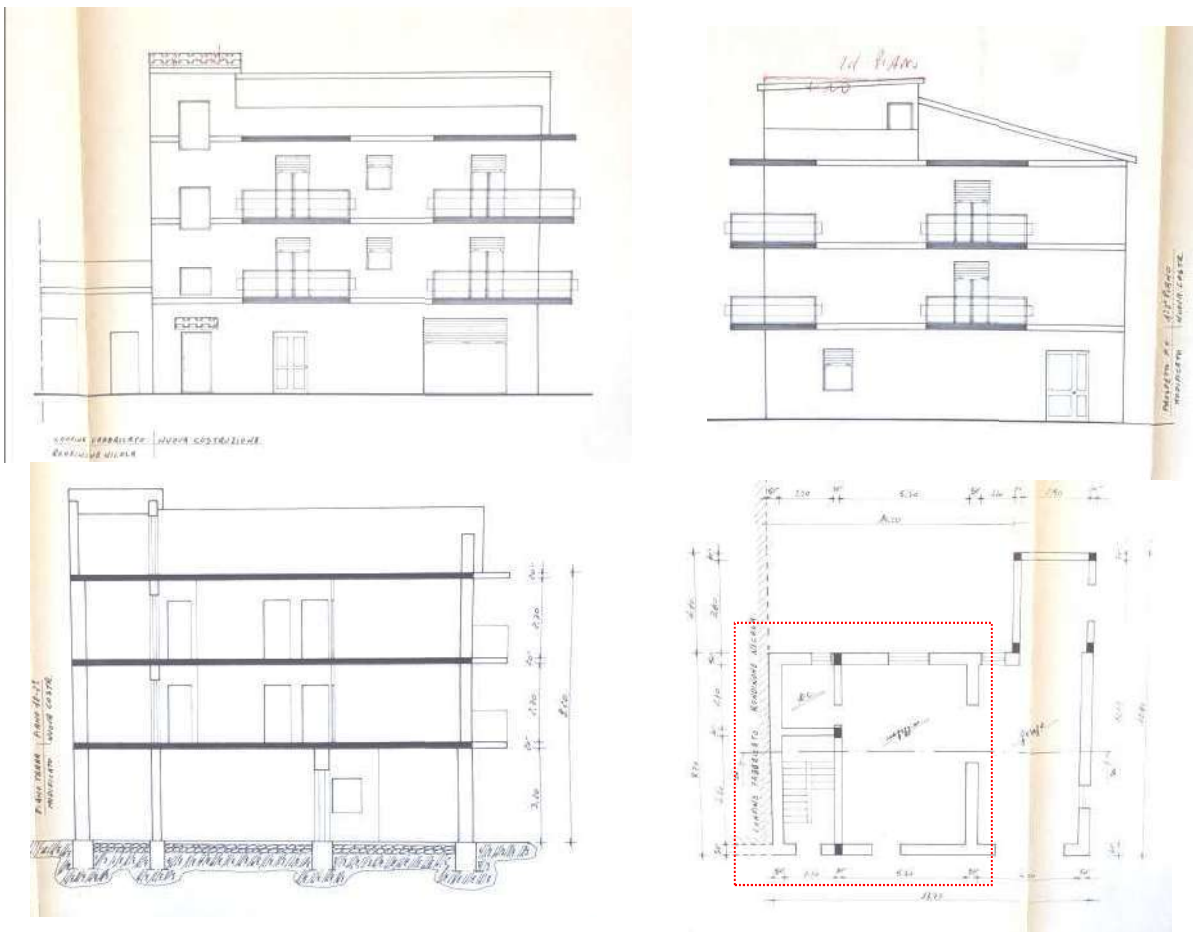


Figura 74 e 75 - Stralci progettuali della C.E. n. 187 del 1981

A seguito del rilascio della concessione veniva quindi comunicato l'avvio dei lavori per il giorno 23.11.1981. Questi ultimi non sono tuttavia mai stati ultimati per ciò che riguarda i piani in elevazione, i quali sono tutt'oggi in corso di costruzione ed incompiuti.

In data 22.06.2011 [REDACTED] presenta una Denuncia di Inizio Attività (prot. n. 0014287) per cambio di destinazione d'uso dell'immobile, da magazzino a commerciale, cambio da eseguire

legno posta a secco sul terreno preesistente. La pratica veniva corredata di apposita e necessaria Autorizzazione Paesaggistica prot. 0004585 del 14.02.2013, rilasciata a seguito di iter di accertamento di compatibilità paesaggistica dal Comune di Pisticci a seguito di parere favorevole della Soprintendenza.

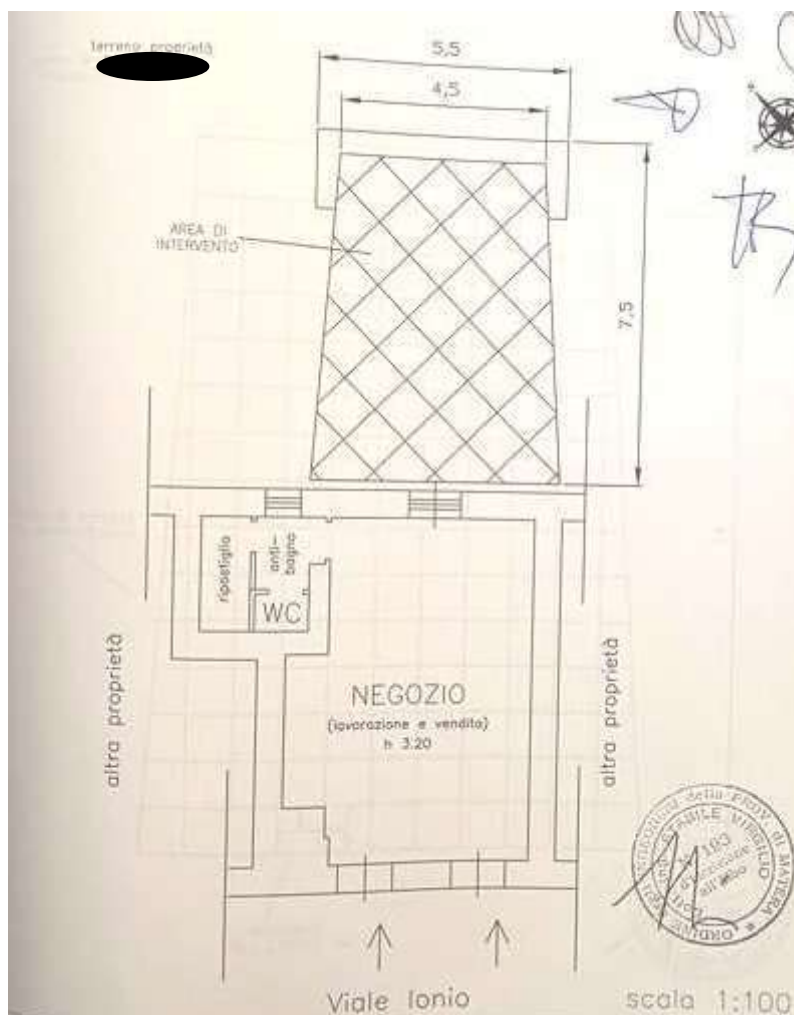


Figura 77 - Elaborato grafico della CILA postuma n. 20478 del 2012

A seguito di tale ricostruzione cronologica dei vari titoli edilizi reperiti, è possibile quindi analizzare lo stato di conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

Innanzitutto, dall'analisi della documentazione allegata alla concessione edilizia del 1981, emerge che la superficie fondiaria disponibile fosse pari a mq 390,44. L'allora vigente P.R.G. prevedeva un indice di fabbricazione massimo I_f , pari a 3,00 mc/mq, comportando una volumetria massima realizzabile pari a: $390,44 \text{ mq} \times 3,00 \text{ mc/mq} = 1.171,32 \text{ mc}$. Il volume assentito con la C.E. del 1981 è pari tuttavia a 1.179,79 mc, quindi di poco superiore alla volumetria autorizzabile. Inoltre, da calcoli eseguiti direttamente dallo scrivente, la volumetria effettivamente realizzata risulterebbe ancora maggiore, per ulteriori 150 mc circa. Tali calcoli sono tuttavia affetti da possibili inesattezze,

dovute alle obiettive difficoltà riscontrate durante il rilievo dei beni a causa del loro stato di manutenzione (come meglio descritto nelle apposite sezioni della presente). Risulta quindi possibile asserire con certezza la presenza, per l'intero fabbricato, di una cubatura maggiore rispetto sia a quella assentibile che a quella assentita, ma non è stato possibile quantificare tale eccesso di cubatura con esattezza, almeno in tale sede.

Con più specifico riferimento al Lotto in esame, l'immobile risulta inoltre gravato da altri profili di irregolarità:

- o L'altezza interna assentita è pari a m 3,20, a fronte dei m 3,35 rilevati in loco;
- o Le misure interne effettive differiscono da quelle progettuali, sebbene per scostamenti quasi sempre ricomprendibili all'interno delle tolleranze costruttive previste dalla norma, tranne che nel vano di servizio (spogliatoio/bagno) ove le differenze superano le tolleranza ammesse;
- o Nella C.E. del 1981 il locale è rappresentato come internamente comunicante con l'adiacente unità immobiliare (sub ■, ovvero il Lotto 2 della presente, si veda la fig. 75), mentre nella DIA del 2011 il locale è rappresentato come autonomo ed indipendente (si veda la fig. 76). Non vi è tuttavia nessuna evidenza di titoli che giustifichino tale frazionamento immobiliare;
- o La DIA del 2011 veniva presentata per legittimare il cambio di destinazione d'uso da deposito a commerciale, dichiarando che il cambio sarebbe avvenuto senza la realizzazione di opere edili o impiantistiche. Tale dichiarazione non risulta tuttavia veritiera, in quanto il bene è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che andavano comunicati (adeguamento/integrazione impianti tecnologici, rifacimento dei servizi igienici, posa in opera di finiture, ecc.);
- o La presenza, sull'area esterna pertinenziale, di una struttura costituita da elementi in alluminio con copertura fissa e vetrate perimetrali (*inquadabile come veranda o dehor*) non risulta autorizzata. Il manufatto risulta di non irrilevanti dimensioni, possiede una struttura fissa e non facilmente amovibile e determina la creazione di una vera e propria volumetria. Si aggiunga che tale abuso ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Da rilevare, inoltre, che il fabbricato non è dotato di certificato di collaudo statico ai sensi delle norme all'epoca vigenti (Legge n. 1086/71), ma solo di un "certificato di idoneità statica" rilasciato

in data 11.08.2011 dall'Ing. Virgilio Stabile. Tale certificato, tuttavia, non è a parere dello scrivente idoneo a sostituire il collaudo dell'edificio.

Alla luce di quanto descritto non è possibile attestare la conformità edilizia dell'immobile. Le difformità rilevate sono infatti inquadrabili, a parere dello scrivente, tra quelle descritte all'art. 31 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., ovvero tra le opere realizzate *in assenza di titolo edilizio, in totale difformità o con variazioni essenziali*. Più nello specifico lo scrivente ritiene che le difformità siano inquadrabili come variazioni essenziali, in quanto comportanti modifiche nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato e violazione delle norme in materia strutturale. Essendo tuttavia il bene soggetto a vincolo paesaggistico, tali variazioni essenziali devono essere inquadrate come opere eseguite in totale difformità dal titolo (comma 3, art. 32 del D.P.R. 380/01). Stante quanto descritto, il D.P.R. 380/01 prevede la possibilità di ricorrere a quanto previsto dall'art. 36, ovvero alla procedura *dell'accertamento di conformità*, per il quale il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, previo pagamento di apposita oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia. Occorre tuttavia rilevare le seguenti criticità:

- o La probabile impossibilità di attestare la conformità dell'abuso alle norme vigenti all'epoca della costruzione, a causa del superamento delle cubature concesse e di quelle concedibili (si veda art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i e le N.T.A del P.R.G. allora vigente);
- o La necessità di effettuare, propedeuticamente, una pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica, difficilmente ottenibile in caso di incrementi volumetrici (art. 167 del D.Lgs. 42/2004);
- o La necessità di regolarizzare l'immobile anche dal punto di vista strutturale, non essendo presente una pratica di deposito di calcoli strutturali, né ovviamente un certificato di collaudo statico (rif. alla L. 1086/71 e alle vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni).

Sulla scorta delle indagini esperite, si evidenzia che l'iter di sanatoria dell'immobile presenta profili di estrema complessità ed incerta percorribilità. La concomitanza tra l'incremento volumetrico non autorizzato, la presenza del vincolo paesaggistico, l'assenza del collaudo statico, la realizzazione di opere interne non comunicate ed infine la realizzazione del manufatto esterno, determina una stratificazione di criticità che non permette allo scrivente di formulare un giudizio di sanabilità certo. L'effettiva regolarizzazione è subordinata a:

- o Un responso favorevole della Soprintendenza (non scontato in presenza di aumenti volumetrici);
- o L'esito positivo di indagini strutturali sui materiali e sulla stabilità globale del fabbricato;
- o La verifica della compatibilità della maggiore cubatura con le norme di piano attuali e pregresse.

Non è pertanto possibile, in questa sede, procedere a una quantificazione analitica degli oneri di sanatoria, i quali potrebbero variare sensibilmente (dal costo di una sanzione pecuniaria fino all'imposizione di interventi di ripristino o demolizione parziale). Si consiglia all'aggiudicatario di procedere ad una verifica tecnica di dettaglio post-acquisto.

Considerata l'incerta percorribilità dell'iter di sanatoria, dovuta alla stratificazione di abusi volumetrici in zona vincolata e alla carenza strutturale (assenza di calcoli e di collaudo), si ritiene congruo applicare al valore di mercato un abbattimento forfettario del 20%. Tale decurtazione è motivata dalla necessità di riequilibrare il valore del bene rispetto ai costi occulti, ai tempi burocratici imprevedibili e, soprattutto, al rischio di soccombenza nel caso in cui le autorità competenti (Soprintendenza, Comune, Regione) dovessero rigettare le istanze di sanatoria, imponendo il ripristino dello stato dei luoghi.

Il valore di stima che sarà così determinato terrà quindi conto della complessità della situazione sopra descritta. Tuttavia, si avverte che l'onere e il rischio della regolarizzazione restano integralmente a carico dell'aggiudicatario. La valutazione espressa ha carattere sintetico e non garantisce l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi necessari, la cui valutazione spetta esclusivamente agli Enti preposti.

Si rimanda alla visione dell'apposito allegato per il dettaglio della documentazione tecnico-urbanistica reperita ed utilizzata per le indagini (Allegato VI).

7.8 – VALORIZZAZIONE

7.8.1 – Analisi del mercato immobiliare di zona

Tinchi è un borgo rurale situato tra il centro di Pisticci, Marconia ed il mare (Lido 48/San Basilio) e presenta dinamiche molto diverse rispetto alle zone puramente turistiche o urbane. Il mercato immobiliare è caratterizzato da una dinamicità medio-bassa. Sebbene sia strategicamente vicino all'ospedale e alle arterie stradali, il mercato è composto prevalentemente da abitazioni indipendenti, spesso legate alla riforma fondiaria o ville di recente costruzione. Tinchi soffre di un

gap di domanda: chi cerca servizi va nella vicinissima Marconia, chi cerca il mare va nella zona Lido, mentre Tinchì resta una scelta di "nicchia" o di residenza agricola/tranquilla. La prova della scarsa dinamicità del mercato è costituita dalla pressoché totale assenza di dati comparabili, ovvero di immobili simili compravenduti nel recente passato o anche di annunci immobiliari pertinenti.

7.8.2 – Criterio estimativo e fonti utilizzate

In assenza, come per il caso in esame, di un mercato immobiliare attivo e dinamico, l'approccio metodologico più corretto sarebbe quello del metodo del costo di costruzione deprezzato. Nonostante la scarsa vivacità del mercato locale, si è ritenuto di privilegiare il criterio sintetico-comparativo. Tale scelta discende dalla necessità di determinare il valore di trasformazione monetaria del bene nel breve-medio periodo, tipico delle vendite giudiziarie. Il ricorso al metodo del costo di ricostruzione deprezzato, pur tecnicamente percorribile, produrrebbe un valore puramente teorico e slegato dalla realtà economica della zona, con il rischio concreto di determinare un prezzo base d'asta non rispondente alla reale domanda potenziale. L'analisi del mercato immobiliare nella frazione Tinchì evidenzia una significativa discrepanza tra il valore intrinseco degli edifici e il loro effettivo valore di scambio. Mentre il costo di ricostruzione deprezzato per un immobile residenziale standard si attesterebbe teoricamente su valori non inferiori ai 1.100-1.300 €/mq, le recenti evidenze di mercato e le quotazioni OMI per la zona periferica/rurale (fascia extraurbana) indicano valori di realizzo sensibilmente inferiori. Pertanto, l'adozione del criterio del costo comporterebbe una sovrastima dell'immobile, rendendolo di fatto invendibile in sede d'asta.

Si è proceduto quindi con il criterio sintetico-comparativo utilizzando un metodo indiretto per la determinazione del valore medio unitario.

Analizzando lo specifico segmento di mercato è emersa la totale assenza di recenti atti di compravendita per immobili simili, così come l'assenza di pertinenti annunci immobiliari. Appurata la mancanza di fonti dirette di dati comparabili, lo scrivente ha ritenuto valido adottare un approccio indiretto, come di seguito descritto.

Considerato che al bene adiacente (Lotto 2), avente destinazione a deposito, è stato attribuito un valore unitario di mercato pari a 240,00 €/mq, si acquisisce tale valore come punto di partenza e si stimano i costi necessari per provvedere ad un cambio di destinazione d'uso da deposito a commerciale. Questi ultimi possono essere ragionevolmente stimati in circa 300,00 €/mq,

comprensivi di oneri urbanistici, costi tecnici ed esecutivi. Si perviene, in tal modo, ad un valore unitario pari a 540,00 €/mq.

Tale valore viene quindi confrontato con le ultime quotazioni O.M.I. disponibili:



Figura 78 - Ultime quotazioni O.M.I.

Per i negozi, in normale stato di conservazione, si ha un valore minimo di 400,00 €/mq ed un massimo di 600,00 €/mq, per un valore medio pari a 500,00 €/mq.

Il valore precedentemente ottenuto risulta quindi congruo. Si ottiene quindi il più probabile valore di mercato del bene attraverso la moltiplicazione di tale valore unitario per la superficie commerciale (così come determinata al paragrafo 7.4.4): 540,00 €/mq x 74,10 mq = 40.014,00 €.

A tale importo occorre tuttavia decurtare le spese necessarie alla regolarizzazione catastale ed edilizia/urbanistica (vedi paragrafo 7.7), ottenendo in definitiva:

$$(40.014,00 \text{ €} \times 0,80) - 1.000,00 \text{ €} = 31.011,00 \text{ €, che si arrotondano a 31.000,00 €.$$

* * * * *

8. LOTTO N. 5

8.1 – CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Con riferimento al bene in oggetto nel fascicolo telematico risulta depositato Certificato Notarile del 06.09.1999 a firma del Notaio Casino Michele Arcangelo. In detto documento il bene viene catastalmente identificato e sommariamente descritto e ne viene altresì analizzata la storia ipotecaria, allegando una consultazione per partita.

In data 25.01.2019 il creditore procedente, nella persona del procuratore legale Avv. Tricchinelli, depositava documentazione ipocatastale integrativa, producendo certificati della Conservatoria nominativi, stralci planimetrici e visure catastali.

Ad integrazione della suddetta documentazione lo scrivente ha eseguito apposita ispezione ipotecaria all'attualità, allegata alla presente relazione ed alla quale si rimanda (Allegato II).

8.2 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO, INQUADRAMENTO E CONTESTO

Il lotto in esame è composto da un solo immobile, ovvero un locale deposito di circa 34 mq sito in via Colombo ■■■, nel centro urbano di Pisticci (MT), comune sito nella parte centro-meridionale della Provincia di Matera, della quale ne costituisce uno dei centri principali. Trattasi di un Comune di ampia estensione territoriale, che dall'interno della collina materana (Val Basento) arriva sino alla costa Jonica ed ha una popolazione totale di circa 16.800 abitanti. Tale popolazione è suddivisa in più centri e frazioni tra le quali, oltre il centro principale, si annoverano Marconia, Tinchì, Pisticci Scalo, Marina di Pisticci, etc. Il bene è sito in una zona semicentrale del centro di Pisticci propriamente detto, lungo la via Cristoforo Colombo, una delle arterie fondamentali della zona semi-centrale/espansione. Si trova in una posizione strategica che collega il nucleo storico con le aree di più recente urbanizzazione e i servizi essenziali. A differenza del labirinto medievale dei quartieri più storici (es. Dirupo), l'area di Via Colombo presenta una maglia urbana più regolare, con edifici risalenti prevalentemente alla seconda metà del XX secolo. È una zona densamente edificata che ospita attività commerciali al piano terra e residenze ai piani superiori, caratterizzata da una viabilità locale con strade molto strette ed assenza di parcheggi.



Figura 79 e 80 - Individuazione del bene di cui al Lotto 5 nel tessuto urbano di Pisticci

8.3 – IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

8.3.1 – Dati catastali attuali e storici

Al Catasto Fabbricati il bene è identificato al Foglio [REDACTED] senza subalterno, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 1 vano, Superficie 48 mq, Rendita 50,61 €, Indirizzo Via Cristoforo Colombo n. [REDACTED] Piano T.

8.3.2 – Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento (1995) il bene in esame è identificato con i corretti ed attuali estremi catastali. Si rimanda alla documentazione catastale allegata (Allegato III).

8.3.3 – Coerenza e confini

Il bene, costituito da un fabbricato monopiano, possiede i seguenti confini:

- A Sud (prospetto principale) affaccia direttamente sulla via Cristoforo Colombo;
- A Est (prospetto laterale destro) risulta in aderenza con fabbricato di maggiore consistenza appartenente a terzi (p.lla [REDACTED]);
- A Nord (prospetto posteriore) risulta in aderenza con fabbricato di maggiore consistenza appartenente a terzi (p.lla [REDACTED]);
- A Ovest (prospetto laterale sinistro) risulta in aderenza con fabbricato di maggiore consistenza appartenente a terzi (p.lla [REDACTED]);

8.4 – DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

8.4.1 – Descrizione generale

L'immobile in oggetto è un fabbricato monopiano ed indipendente, con accesso diretto da strada. Lo stabile, risalente agli anni '40 del secolo scorso, è realizzato con muratura portante in conci di tufo e copertura a tetto a doppia falda (realizzata con putrelline in ferro e tavelloni). Internamente è composto da un unico ambiente di circa 35 mq adibito ad uso deposito ed ha altezza massima (al colmo) pari a m 4,35 ed altezza minima (all'imposta) pari a m 3,40. Sono presenti anche alcune nicchie laterali realizzate nelle murature perimetrali. La porta di ingresso è costituita da un infisso in lamiera metallica con tre ante apribili a battente, di dimensioni sufficienti per l'eventuale utilizzo carrabile (H: 2,40 m; L: 2,62 m). E' presente un'unica finestrella che affaccia sulla via Colombo, in quanto il bene risulta, sui restanti tre lati, privo di affacci essendo posto in aderenza ad altri fabbricati. Il bene è pavimentato con piastrelle ceramiche di piccolo formato e le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Catastalmente l'immobile presenta destinazione residenziale (A/4) ma, nei fatti, risulta un deposito.

8.4.2 – Impianti

L'immobile è munito di un modesto impianto elettrico con cavi a vista costituito da un solo punto luce a soffitto e da una presa elettrica. L'impianto è di vecchia fattura e non a norma e necessita pertanto di un intervento di messa in sicurezza ed adeguamento. Non risulta presente alcuna fornitura attiva. E' presente anche un lavabo alimentato da una piccola riserva idrica posta in una vasca sospesa a muro, in quanto l'immobile non possiede allaccio alla rete pubblica dell'acquedotto, così come è previo di allaccio alla rete fognante. E' presente, infine, un camino a legna in cattive condizioni e non utilizzato da svariati anni.

8.4.3 – Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione generale risulta di livello mediocre. Dal sopralluogo eseguito non sono emersi elementi di particolare rilievo quali ad esempio quadri fessurativi, cedimenti o fenomeni di dissesto, così come non sono emersi (almeno da indagine puramente visiva) problemi legati ad umidità da risalita. Risultano tuttavia evidenti alcune macchie di umidità sul soffitto, legate a possibili pregressi problemi di infiltrazione dalla copertura. Lo stato di finiture, impianti e serramenti è di livello scarso e, pertanto, il bene necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria nel breve periodo.

8.4.4 – Consistenza

La consistenza dell'unità immobiliare viene determinata sulla base della "superficie commerciale", valore virtuale che porta in conto, a mezzo di opportuni coefficienti di ponderazione, tutte le superfici ritenute influenti per la consistenza immobiliare. Lo scrivente ha in questa sede adottato i criteri di calcolo definiti dal D.P.R. 138/98.

A seguito di rilievo eseguito dallo scrivente con l'ausilio di apposita strumentazione (distanziometro laser, metro a stecca, rullina), lo scrivente ha quindi potuto determinare i suddetti valori:

Tipologia superficie	Descrizione	Sup. reale	Coeff.	Sup. ponderata
Vani principali	<i>Superficie principale interna (compreso pareti interne)</i>	34,52 mq	100%	34,52 mq
Superficie pareti esterne	<i>Superficie di ingombro dei muri esterni (non in comunione)</i>	2,52 mq	100%	2,52 mq
	<i>Superficie di ingombro dei muri esterni (in comunione)</i>	5,23 mq	100%	5,23 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:	42,27 mq
--------------------------------	----------

Si perviene quindi ad una superficie commerciale totale pari a **42,27 mq**.

Per una migliore comprensione della conformazione, dimensione e stato di manutenzione dell'unità immobiliare, si riportano nel seguito la sua ricostruzione grafica ed una documentazione fotografica.

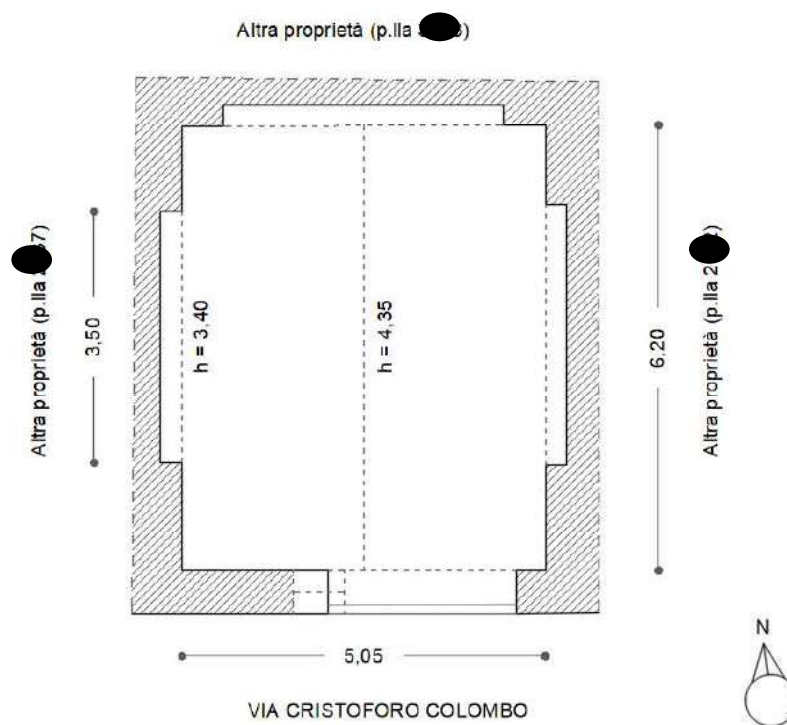


Figura 81 - Riproduzione planimetrica del Lotto 5



Figura 82 - Prospetto principale su via C. Colombo



Figura da 83 a 86 - Vista degli interni dell'unità immobiliare

Si rimanda all'apposito allegato (Allegato IV) contenente la planimetria in scala dello stato di fatto.

8.5 – STATO DI POSSESSO E PASSAGGI DI PROPRIETÀ

8.5.1 – Stato di possesso e disponibilità

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutata [REDACTED], la quale utilizza il bene come deposito di masserizie varie.

Per appurare l'effettivo stato di possesso e disponibilità lo scrivente ha provveduto a fare richiesta, presso l'Agenzia delle Entrate di Matera in data 05.08.2025, della presenza di eventuali contratti di locazione o comodato registrati, ottenendo risposta negativa in tal senso.

8.5.2 – Passaggi di proprietà e continuità delle trascrizioni

Dall'analisi della documentazione disponibile si evince che il bene era in passato in comproprietà (per 1/4 ciascuno) tra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (così come tutt'oggi risulta dalla visura catastale). Con Sentenza del Tribunale di Matera (trascritta il 06.04.1983 ai nn. 2533/2205) venne disposta la divisione dei beni di proprietà comune (tra cui quello in oggetto) come da scrittura privata del 21.03.1972.

In virtù di tale Sentenza venne attribuito il bene in oggetto alla esclusiva proprietà di [REDACTED]. Al di là, quindi, della mancata voltura catastale, il bene risulta legittimamente nella piena proprietà dell'esecutata.

8.6 – VINCOLI, ONERI GIURIDICI, PESI ED ONERI

8.6.1 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione ipocatastale depositata in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente il bene risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Pignoramento immobiliare Rep. 1430 del 16.06.1995, trascritto il 22.06.1995 al n. 4275 di R.G. e 3704 di R.P.;
- Ipoteca legale scaturita da ruolo, iscritta dalla Ritrimat spa il 23.08.2006 al n. 9361 di R.G. e 1789 di R.P. a seguito di ruolo Rep. n. 377/2006 del 10.08.2006. Tale ipoteca è stata poi oggetto di cancellazione totale il 04.09.2012 (annotazione n. 820);
- Rinnovazione di pignoramento, trascritta il 05.06.2015 al n. 4473 di R.G. e 3662 di R.P.;
- Accettazione tacita di eredità derivante da atto Rep. 1345 del 07.04.1982, trascritta il 29.07.2019 al n. 6833 di R.G. e 5204 di R.P.

Si rimanda alla visione delle ispezioni ipotecarie (**Allegato II**).

8.6.2 – Pesi ed oneri di altro tipo

Da quanto lo scrivente ha potuto indagare non risultano presenti oneri o pesi di altra natura (servitù, sequestri, usi civici, livelli o censi, etc.).

I beni non appartengono ad un edificio costituito in Condominio (non sono presenti quindi parti comuni gestite attraverso apposito regolamento condominiale e tabelle millesimali).

8.6.3 – Vincoli

L'immobile in oggetto, così come l'intero territorio comunale di Pisticci, è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (area di notevole interesse pubblico) e del Piano Paesaggistico Regionale della Basilicata (*BP136_001 Territorio della fascia costiera del primo entroterra, colline e altipiani*).

8.7 – VERIFICHE DI REGOLARITÀ

8.7.1 – Regolarità catastale

Dall'analisi della documentazione catastale reperita, e da un confronto di quest'ultima con la documentazione analizzata e con lo stato effettivo dei luoghi, si evince quanto di seguito.

Per quanto riguarda gli aspetti di natura soggettiva, si riscontra una incongruenza tra l'effettivo intestatario dell'immobile (██████████), in virtù di divisione dei beni disposta dalla Sentenza del Tribunale di Matera trascritta in data 06.04.1983) e gli intestatari catastali, che risultano i seguenti: ██████████ (1/4); ██████████ (1/4); ██████████ (1/4) e ██████████ (1/4). Si rende quindi necessario provvedere alla voltura dell'intestazione catastale.

Per quanto riguarda l'analisi di congruenza oggettiva, dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti catastali, si evince una sostanziale corrispondenza tra quanto rappresentato sulla planimetria catastale e l'effettiva conformazione del bene, a meno delle seguenti condizioni:

- E' riportata in planimetria un'unica altezza interna, presumibilmente il valore medio tra altezza minima (all'imposta) e massima (al colmo). Il valore riportato (3,80 m) è tuttavia differente da quello effettivo (3,88 m);
- Il bene è riportato in catasto con categoria A/4, ovvero con destinazione residenziale. Nei fatti, tuttavia, l'immobile possiede una destinazione a deposito ed andrebbe pertanto variata la categoria da A/4 a C/2 (oppure C/6 nel caso si volesse adibirlo a rimessa/garage). La destinazione residenziale non è infatti ammissibile allo stato attuale, in quanto risultano assenti le minime condizioni igienico-sanitarie (assenza di bagno, assenza di impianti, carenza dei rapporti aero-illuminanti, etc.). Risulta quindi necessario provvedere con una delle 2 strade alternative: mantenere il bene in categoria A/4, dotandolo degli opportuni requisiti minimi (ovvero eseguendo importanti lavori di manutenzione straordinaria), oppure eseguire un cambio di destinazione d'uso (sia dal punto di vista urbanistico che catastale) portandolo a deposito oppure ad autorimessa (qualora concesso dal R.U./P.R.G.);
- I dati di superficie riportati in catasto (48 mq) risultano superiori a quelli effettivi (42 mq).

Per quanto argomentato risulta necessario provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali al fine di aggiornare i dati soggettivi (intestatari) ed oggettivi (classamento, categoria, superficie). A tal fine occorre incaricare un tecnico abilitato che provveda ad eseguire apposita pratica catastale (di voltura e di procedura *Docfa*), con costi stimabili in circa 800,00 € (comprensivi di oneri tecnici e tributi, ma con esclusione di eventuali costi ed oneri di natura urbanistica).

Si rimanda alla documentazione catastale allegata (Allegato III).

8.7.2 – Regolarità urbanistica

Nel Comune di Pisticci risulta vigente la Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 681 del 09.07.1990 e risulta altresì adottato, con D.C.C. n. 39 del 27.12.2023, il Regolamento Urbanistico. All'attualità sono quindi in vigore le misure di salvaguardia sino all'avvenuta approvazione del R.U. Il bene è inquadrato come A_{ST-i} ovvero come *Edilizia storica incrementabile in altezza* e, ai sensi del D.M. 1444/68, appartiene alla ZTO A:



Figura 87 - Inquadramento urbanistico del Lotto 5

Le Norme Tecniche di Attuazione della variante al P.R.G. prevedono:

Art. 18 – A_{ST-i} Edilizia storica ad un piano incrementabile come da Schemi Tipo

Comprende piccoli edifici, rispondenti al tipo storico della "lamia", al quale si riconosce una possibilità evolutiva da 1 a 2 piani attraverso un progetto conforme agli schemi-tipo di cui al titolo. Fermo restando il rispetto dei limiti di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati di cui, rispettivamente, agli articoli 8 e 9 del DM 1444/1968, nonché quanto prescritto dal Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio idrogeologico, emanato dall'Autorità di Bacino della Basilicata e dalle norme per le costruzioni in zona sismica, i regimi d'uso e di intervento sono disciplinati come di seguito illustrato:

Regime d'uso

Per i cambiamenti di destinazione o per nuove destinazioni è consentito l'uso residenziale o per servizi direttamente connessi alla residenza, quali depositi, laboratori non molesti, piccoli esercizi commerciali o di artigianato di servizio ai piani terreni, con esclusione dei box per autorimesse.

Regimi d'intervento

Negli edifici esistenti dei quali non si richiede la trasformazione di cui in seguito sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS) e di Ristrutturazione Edilizia (RE) interna senza aumento di volume (VE) né alterazione della facciata; E' consentita la trasformazione degli edifici ad 1 piano in edifici a 2 piani – incluso il piano terreno – previa sostituzione integrale dell'edificio preesistente; la trasformazione dovrà essere realizzata in base agli "schemi-tipo per l'evoluzione tipologica delle "lamie" allegati alle presenti norme, previa accurata documentazione, da parte del richiedente, dello stato di fatto e di progetto. Il progetto definitivo dovrà essere previamente assentito dalla Soprintendenza competente.

Per l'esecuzione di interventi nelle aree che interferiscono con aree classificate a rischio medio R2 si rimanda alle procedure previste dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano di Stralcio per la difesa del Rischio Idrogeologico.

Si rimanda alla lettura del P.R.G. e del Regolamento Urbanistico e delle relative N.T.A.

8.7.3 – Regolarità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere stata edificata in data antecedente non solo al 1° settembre 1967, ma anche al 1942. Nello specifico, sulla base delle caratteristiche costruttive, della documentazione storica reperita e delle risultanze del primo impianto catastale (risalente al 30.01.1940), l'immobile è da considerarsi realizzato in epoca in cui, per la zona di ubicazione dello stesso, non sussisteva l'obbligo di dotarsi di specifico titolo abilitativo edilizio (Licenza Edilizia).

Ai sensi dell'Art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 (come modificato dal D.L. 76/2020 e dal recente D.L. 69/2024 "Salva-Casa"), lo stato legittimo dell'immobile è stabilito sulla base delle informazioni catastali di primo impianto e da altri documenti probanti, quali le planimetrie storiche e le risultanze d'archivio, data l'assenza di titoli edilizi che ne abbiano disciplinato la costruzione o successive trasformazioni.

Si attesta pertanto che la destinazione d'uso residenziale (Cat. A/4), pur in assenza di un titolo edilizio formale, è legittimata dal possesso continuativo e dalla rappresentazione negli archivi pubblici sin dall'epoca della sua edificazione. La presente perizia dà atto che, pur essendo

l'immobile attualmente privo dei requisiti minimi di abitabilità e utilizzato di fatto come deposito, la sua origine storica ne conferma la legittima consistenza strutturale.

Si precisa che l'attuale consistenza e il degrado funzionale dell'unità rendono necessaria la variazione della destinazione d'uso al fine di allineare lo stato di fatto a quello catastale, fermo restando lo stato legittimo della scatola muraria.

8.8 – VALORIZZAZIONE

8.8.1 – Analisi del mercato immobiliare di zona

Il contesto urbano oggetto di stima, identificabile con il centro storico di Pisticci (caratterizzato dalla peculiare architettura spontanea dei rioni "*Dirupo*" e "*Terravecchia*"), presenta dinamiche di mercato distinte rispetto alle aree di espansione moderna e alla fascia costiera. Il mercato è polarizzato tra l'edilizia tipica (le cosiddette "*lamie*" a schiera), di piccola metratura (40-60 mq) e i palazzotti storici di maggiore pregio architettonico. Si rileva una vivacità della domanda interna ed estera focalizzata sul recupero di piccole unità, anche da destinare a strutture ricettive extra-alberghiere. L'appeal turistico del borgo, unito alla vicinanza strategica al litorale ionico e alla città di Matera, funge da stabilizzatore dei valori, mitigando il rischio di svalutazione tipico dei centri minori dell'entroterra lucano.

8.8.2 – Criterio estimativo e fonti utilizzate

L'unità immobiliare in oggetto, pur essendo censita in categoria catastale A/4, versa in uno stato manutentivo e conservativo (risalente all'epoca di costruzione del 1940) tale da non soddisfare i moderni requisiti minimi di abitabilità, igiene e sicurezza. Di fatto, la destinazione d'uso attuale e razionale del bene è quella di deposito/magazzino e pertanto nel procedimento di stima si adotterà tale destinazione, anche in via prudenziale. Si consideri a tal proposito che, data la carenza di spazi di sosta e stoccaggio lungo l'asse stradale di Via Colombo, un locale al piano strada — anche se vetusto — assume un valore d'uso specifico. Qualora la disciplina urbanistica del Comune di Pisticci ne consenta il cambio di destinazione d'uso in C/6 (autorimessa) o ne confermi l'uso come C/2 (magazzino), il valore unitario risulterebbe paradossalmente più stabile rispetto a un'abitazione in stato di degrado e bisognosa di profondi interventi di ristrutturazione.

Il criterio di stima sarà allora quello di stimare il più probabile valore dell'immobile nella sua naturale destinazione d'uso di deposito, portando in conto il suo stato manutentivo ed i costi necessari per provvedere al cambio di destinazione (sia urbanistico che catastale) da residenziale

(A/4) e deposito (C/2). Successivamente si rivaluterà il valore ottenuto per portare in conto le potenzialità del bene, essendo possibili 3 diversi scenari:

- Il bene potrebbe essere adibito ad uso autorimessa, possedendo adeguate caratteristiche geometriche e funzionali. Tale destinazione potrebbe dare al bene una maggiore appetibilità, considerata la penuria di parcheggi nella zona in esame. Tale passaggio è tuttavia subordinato ad una verifica di fattibilità tecnica sulla base della regolamentazione urbanistica vigente;
- Il bene potrebbe essere riadattato alla funzione residenziale, attraverso importanti interventi di manutenzione straordinaria, volti a garantire le dovute condizioni igienico-sanitarie (realizzazione di servizi igienici, sostituzione di serramenti per garantire i corretti rapporti aero-illuminanti, realizzazione di impianto termico, sostituzione delle finiture, etc.) e di sicurezza (rifacimento ed integrazione degli impianti tecnologici);
- Il bene potrebbe essere demolito e ricostruito con una volumetria ben maggiore (all'incirca doppia), essendo tale operazione espressamente consentita dal vigente P.R.G./R.U. (si veda a tal proposito il precedente paragrafo 8.7.2). Tale operazione risulta ovviamente molto onerosa, sia dal punto di vista tecnico che economico, e andrebbe pertanto adeguatamente valutata.

A seguito di quanto premesso è quindi possibile procedere alla stima del bene ricorrendo ad un procedimento di tipo criterio sintetico-comparativo. A tal fine sono state analizzate tre differenti fonti, come meglio descritto nel seguito.

Una **prima fonte** (di tipo diretto) è costituita dai *valori immobiliari dichiarati* dell'Agenzia delle Entrate. Questa fonte rappresenta un dato certo, essendo basata sui reali prezzi di compravendita dichiarati, ma è tuttavia fortemente carente di preziose informazioni, quali la precisa collocazione del bene, il suo stato di manutenzione, la sua esposizione, la qualità costruttiva, etc.

In un'area del centro urbano prossima alla posizione del *subject*, e per un periodo di riferimento non troppo remoto, sono stati reperite le seguenti transazioni:

Data	Immobile	Superficie	Importo
Marzo 2023	Deposito	72 mq	14.600,00 €
Settembre 2023	Deposito	40 mq	9.500,00 €
Ottobre 2023	Deposito	13 mq	6.000,00 €
Dicembre 2023	Deposito	47 mq	9.500,00 €
Agosto 2024	Deposito	73 mq	30.000,00 €

Agosto 2024	Deposito	79 mq	16.500,00 €
Ottobre 2024	Deposito	43 mq	10.000,00 €
Gennaio 2025	Deposito	49 mq	15.000,00 €
Marzo 2025	Deposito	12 mq	6.000,00 €
Marzo 2025	Deposito	43 mq	10.000,00 €
Luglio 2025	Deposito	12 mq	4.500,00 €
Settembre 2025	Deposito	69 mq	10.000,00 €
TOTALE:		552 mq	141.600,00 €

Da tali dati si ricava un valore medio unitario pari a 257,00 €/mq.



Figura 88 - Area interrogata per la ricerca di comparabili

Una seconda fonte diretta è costituita dagli *asking prices*, ovvero dai prezzi offerti dalle agenzie immobiliari operanti in zona. Per tale specifico segmento, tuttavia, non è stato possibile reperire alcun annuncio pertinente, attestando una scarsa richiesta di tale tipologia immobiliare in zona. Lo scrivente ha quindi provveduto ad analizzare gli annunci presenti in zona riferiti alla destinazione residenziale:

Indirizzo	Descrizione	Superficie	Importo
Via Cavour	Casa indipendente su 2 livelli, con balcone e terrazzo panoramico, doppi servizi. Stato da ristrutturare.	110 mq	70.000,00 €
Via La Vista	Appartamento composto da piano terra e piano seminterrato con camino. Un solo bagno. Stato mediocre.	69 mq	30.000,00 €

Via Pola	<i>Appartamento al piano terzo, con cucina, soggiorno con camino e 2 camere, più un ripostiglio e due terrazzini. Un solo bagno. Stato da ristrutturare.</i>	80 mq	75.000,00 €
Via Cairoli	<i>Casa indipendente con balcone e terrazzino. Un solo bagno. Stato buono.</i>	70 mq	50.000,00 €
Via D. degli Abruzzi	<i>Terratetto con unico ambiente open-space soppalcato. Unico bagno. Stato mediocre.</i>	40 mq	29.000,00 €
Via V. Emanuele	<i>Quadrilocale con ingresso indipendente. Unico bagno. Stato sufficiente/discreto.</i>	135 mq	119.000,00 €
TOTALE:		504 mq	373.000,00 €

Il relativo valore medio unitario è pari a 740,00 €/mq circa (relativo ad uno stato di manutenzione mediamente mediocre). Considerato che un deposito pertinenziale ad una abitazione (con esso non comunicante e tutto fuori terra, con accesso autonomo) possiede un valore di mercato pari a circa il 35% di quello principale, si può concludere che il valore unitario medio assegnabile al bene in oggetto è pari a $740,00 \times 0,35 = 259,00$ €/mq circa. Tale valore è perfettamente congruente con quello determinato in precedenza.

Un'ultima fonte di riferimento (di tipo indiretto) è infine costituita dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori O.M.I.). Le ultime quotazioni disponibili sono:

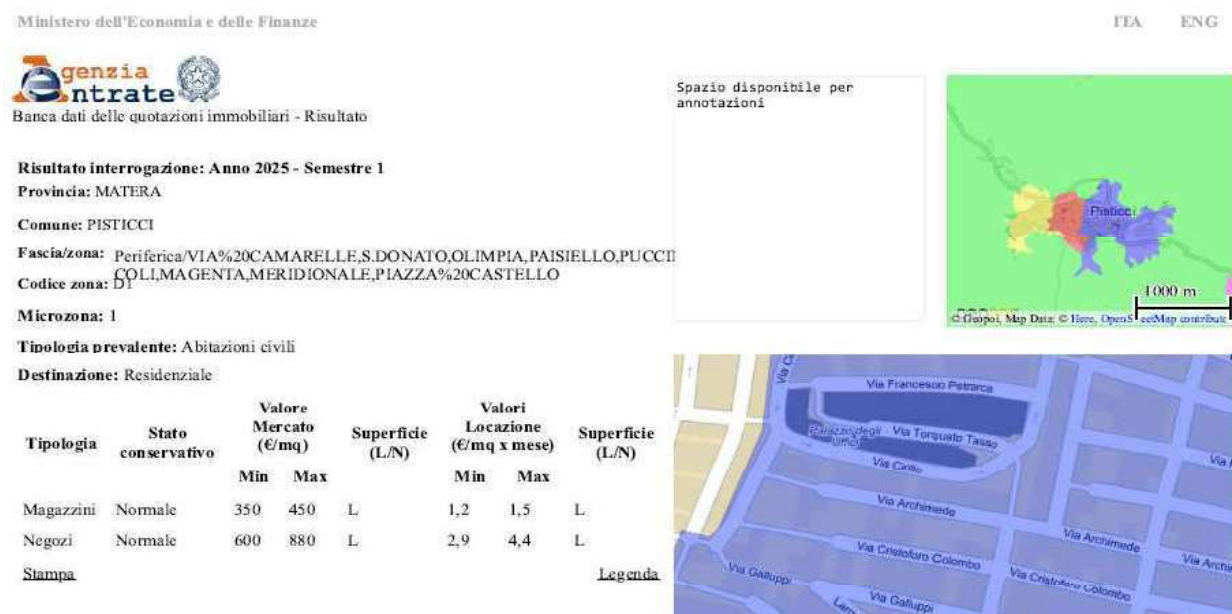


Figura 89 - Ultime quotazioni O.M.I.

I magazzini, in normale stato di conservazione, sono quotati con un valore minimo di 350,00 €/mq ed un massimo di 450,00 €/mq, per un valore medio pari a 400,00 €/mq.

Considerato lo stato di manutenzione del subject (di livello scarso, essendo necessario provvedere alla sostituzione dei serramenti, al rifacimento dell'impianto elettrico, al parziale rifacimento di intonaci ed alla totale tinteggiatura), lo scrivente ritiene congruo assumere quindi, prudenzialmente, il valore medio unitario di 260,00 €/mq. Si ottiene quindi il più probabile valore di mercato del bene attraverso la moltiplicazione di tale valore unitario per la superficie commerciale (così come determinata al paragrafo 8.4.4): $260,00 \text{ €/mq} \times 42,27 \text{ mq} = 10.990,00 \text{ €}$.

Come anticipato tale valore andrà quindi corretto per portare in conto le potenzialità dell'immobile (come descritte in precedenza), secondo il principio *highest and best use*. Tale incidenza è stimabile con un incremento forfettario del 30%, portando il valore a: $10.990,00 \times 1,30 = 14.287,00 \text{ €}$.

A tale importo occorre infine decurtare le spese necessarie alla regolarizzazione catastale (vedi paragrafo 8.7.1) e le pratiche necessarie per il cambio d'uso al comune (stimabili in circa 1.500,00 €, tenuto conto che il cambio sarebbe senza opere e non oneroso), ottenendo in definitiva:

$$14.287,00 \text{ €} - 800,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 11.987,00 \text{ €}, \text{ che si arrotondano a } 12.000,00 \text{ €}.$$

* * * * *

9. LOTTO N. 6

9.1 – CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Con riferimento al bene in oggetto nel fascicolo telematico risulta depositato Certificato Notarile del 06.09.1999 a firma del Notaio Casino Michele Arcangelo. In detto documento il bene viene catastalmente identificato e sommariamente descritto e ne viene altresì analizzata la storia ipotecaria, allegando una consultazione per partita.

In data 25.01.2019 il creditore procedente, nella persona del procuratore legale Avv. Tricchinelli, depositava documentazione ipocatastale integrativa, producendo certificati della Conservatoria nominativi, stralci planimetrici e visure catastali.

Come si dirà in seguito sono in corso di perfezionamento le operazioni di estensione del pignoramento in modo da ricomprendere l'intero bene, così come nel seguito descritto.

Ad integrazione della suddetta documentazione lo scrivente ha eseguito apposita ispezione ipotecaria all'attualità, allegata alla presente relazione ed alla quale si rimanda (**Allegato II**).

9.2 – DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO, INQUADRAMENTO E CONTESTO

Il lotto in esame è composto da un appartamento per civile abitazione sito in via Colombo ■■■, nel centro urbano di Pisticci (MT), comune sito nella parte centro-meridionale della Provincia di Matera, della quale ne costituisce uno dei centri principali. Trattasi di un Comune di ampia estensione territoriale, che dall'interno della collina materana (Val Basento) arriva sino alla costa Jonica ed ha una popolazione totale di circa 16.800 abitanti. Tale popolazione è suddivisa in più centri e frazioni tra le quali, oltre il centro principale, si annoverano Marconia, Tinchì, Pisticci Scalo, Marina di Pisticci, etc. Il bene è sito in una zona semicentrale del centro di Pisticci propriamente detto, all'incrocio tra la via Cristoforo Colombo, una delle arterie fondamentali della zona semicentrale/espansione e la via XVI Agosto. Si trova in una posizione strategica che collega il nucleo storico con le aree di più recente urbanizzazione e i servizi essenziali. A differenza del labirinto medievale dei quartieri più storici (es. Dirupo), l'area di Via Colombo presenta una maglia urbana più regolare, con edifici risalenti prevalentemente alla seconda metà del XX secolo. È una zona densamente edificata che ospita attività commerciali al piano terra e residenze ai piani superiori, caratterizzata da una viabilità locale con strade molto strette ed assenza di parcheggi.





Figura 90 e 91 - Individuazione del bene di cui al Lotto 6 nel tessuto urbano di Pisticci

9.3 – IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

9.3.1 – Dati catastali attuali e storici

L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione che si sviluppa su due livelli intercomunicanti, ma aventi anche accesso autonomo. I due livelli sono tuttavia accatastati separatamente:

- Il Piano Terra, con accesso da via Colombo, al Catasto Fabbricati è identificato al Foglio [REDACTED], Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita 92,96 €, Indirizzo Via Cristoforo Colombo n. [REDACTED] Piano T;
- Il Piano Primo, con accesso da via XVI Agosto, è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED], Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 1,5 vani, Rendita 89,09 €, Indirizzo Via 16 Agosto 1860 n. [REDACTED] Piano 1;

Si precisa che solo la prima unità risulta oggetto di pignoramento, mentre la seconda no. Essendo tuttavia i due beni funzionalmente interconnessi, lo scrivente ha fatto presente tale condizione al Creditore Procedente, consigliando una estensione del pignoramento anche alla seconda unità. Alla data della redazione della presente perizia tale estensione di pignoramento non risulta ancora

effettuata, tuttavia si è ritenuto di ricomprendere anche il secondo bene nella stima, in quanto il Creditore ha anticipato, su esplicita richiesta dello scrivente, la propria volontà di procedere in tal senso.

9.3.2 – Corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento

Come già detto nell'atto di pignoramento (1995) il bene pignorato è solo quello di cui al Foglio [REDACTED] [REDACTED] mentre il subalterno [REDACTED] non rientra nell'oggetto del pignoramento. Il Creditore Procedente, alla data della presente ed a seguito di istanza dello scrivente, ha in corso di perfezionamento le operazioni volte all'estensione del pignoramento anche al secondo bene.

Si rimanda alla documentazione catastale allegata (Allegato III).

9.3.3 – Coerenza e confini

Il bene, costituito da un fabbricato su due livelli, possiede i seguenti confini:

- o A Nord-Est (prospetto principale) affaccia direttamente sulla via Cristoforo Colombo;
- o A Sud-Est (prospetto laterale sinistro) risulta in aderenza con fabbricato appartenente a terzi (p.IIIa [REDACTED]);
- o A Sud-Ovest (prospetto posteriore) risulta in aderenza con fabbricato appartenente a terzi (p.IIIa [REDACTED]);
- o A Nord-Ovest (prospetto laterale destro) affaccia sulla via XVI Agosto 1860;

9.4 – DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

9.4.1 – Descrizione generale

L'immobile in oggetto è un fabbricato di due livelli intercomunicanti (in modo da costituire un'unica unità immobiliare), aventi però anche ingressi indipendenti: il piano terra da via Colombo ed il piano primo da via XVI Agosto 1860. Lo stabile, risalente presumibilmente agli anni '40 del secolo scorso e successivamente sopraelevato negli anni '60, è realizzato con muratura portante in conci di tufo.

Al piano terra (di circa 35 mq, con altezza interna pari a m 3,15) è presente un ingresso con angolo cottura ed un soggiorno. Attraverso un corridoio, inoltre, si raggiunge un piccolo bagno, il quale è stato ricavato nello spazio sottoscala ed ha quindi altezza fruibile solo in parte, in quanto la parte terminale (comunque utilizzata come ripostiglio) possiede altezze molto modeste (sino ad un minimo di 75 cm circa). Nel soggiorno è presente una scala in legno (di gradevole fattura) la quale si innesta (attraverso una piccola porta posta a quota superiore) alla scala di accesso al piano secondo, la quale è accessibile anche in forma autonoma da via XVI Agosto. Percorrendo tale scala

si arriva quindi al piano secondo (di dimensioni simili al piano sottostante e con altezza interna pari a m 3,00), ove è presente un ampio corridoio munito di finestra e una camera da letto di grandi dimensioni, dotata di balcone (con affaccio su via Colombo) e di un piccolo bagnetto ricavato nello spazio del vano scala, attraverso la realizzazione di un modesto solaio.

La zona giorno a piano terra è pavimentata con piastrelle ceramiche di piccolo formato, così come al piano primo, sebbene di differente colorazione. Le pareti sono debitamente intonacate e tinteggiate di colore bianco. Le porte interne sono in legno di modesta fattura, mentre i serramenti esterni (privi di vetrocamera) sono in alluminio di vecchia fattura e dotate di persiane di stesso materiale. La porta d ingresso (del tipo non blindato) è costituita da un doppio infisso in legno, di cui quello più esterno con specchiature vetrate. Il bagno principale (cieco) risulta rivestito con piastrelle ceramiche e dotato di doccia, bidet, vaso e lavabo, di fattura non recente. Il bagnetto al piano primo è dotato solamente di un vaso igienico ed un lavabo, anch'essi abbastanza datati.

9.4.2 – Impianti

L'immobile è munito di impianto elettrico sottotraccia con fornitura da 3 kW, sprovvisto degli opportuni elementi di protezione (salvavita) e di apposita dichiarazione di conformità.

L'immobile è dotato di allaccio idrico e fognario alla rete pubblica AQL e di allaccio alla rete di gas metano. L'impianto termico è costituito da una caldaia murale a gas (di fattura relativamente recente) e termosifoni in alluminio, anch'essi sostanzialmente recenti.

Anche per i restanti impianti non si è avuta evidenza della presenza delle dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

9.4.3 – Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione generale risulta di livello sufficiente. Dal sopralluogo eseguito non sono emersi elementi di particolare rilievo quali ad esempio quadri fessurativi, cedimenti o fenomeni di dissesto, così come non sono emersi (almeno da indagine puramente visiva) problemi legati ad umidità da risalita, condensa o infiltrazioni. Lo stato delle finiture è discreto, mentre gli impianti (specialmente quello elettrico) necessitano di interventi di manutenzione e messa a norma. I serramenti sono in discreto stato ma di vecchia fattura e sarebbe consigliabile una sostituzione, ai fini di un miglior comportamento energetico.

Esternamente lo stabile si presenta in buone condizioni.

9.4.4 – Consistenza

La consistenza dell'unità immobiliare viene determinata sulla base della "superficie commerciale", valore virtuale che porta in conto, a mezzo di opportuni coefficienti di ponderazione, tutte le superfici ritenute influenti per la consistenza immobiliare. Lo scrivente ha in questa sede adottato i criteri di calcolo definiti dal D.P.R. 138/98.

A seguito di rilievo eseguito dallo scrivente con l'ausilio di apposita strumentazione (distanziometro laser, metro a stecca, rullina), lo scrivente ha quindi potuto determinare i suddetti valori:

Tipologia superficie	Descrizione	Sup. reale	Coeff.	Sup. ponderata
Vani principali e accessori diretti (compreso muri interni)	<i>Superficie netta calpestabile del piano terra. Compreso muri interni.</i>	32,35 mq	100%	32,35 mq
	<i>Superficie netta calpestabile del piano primo. Compreso muri interni.</i>	34,33 mq	100%	34,33 mq
Superficie ingombro muri esterni non in comunione (sino a 50 cm)	<i>Ingombro delle pareti perimetrali piano terra.</i>	7,36 mq	100%	7,36 mq
	<i>Ingombro delle pareti perimetrali piano primo.</i>	4,47 mq	100%	4,47 mq
Superficie ingombro muri in comunione (sino a 25 cm)	<i>Ingombro delle pareti in comunione piano terra.</i>	8,08 mq	50%	4,04 mq
	<i>Ingombro delle pareti in comunione piano primo.</i>	6,38 mq	50%	3,19 mq
Superficie degli elementi di collegamento verticale	<i>Scala interna</i>	5,84 mq	100%	5,84 mq
Superficie balconi e terrazzi comunicanti con vani principali, sino a 25 mq	<i>Balcone piano primo</i>	3,08 mq	30%	0,92 mq
Superficie locali di altezza inferiore a m 1,50	<i>Ripostiglio sottoscala al piano terra</i>	1,29 mq	0%	0,00 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:				92,50 mq

Si perviene quindi ad una superficie commerciale totale pari a 92,50 mq.

Per una migliore comprensione della conformazione, dimensione e stato di manutenzione dell'unità immobiliare, si riportano nel seguito la sua ricostruzione grafica ed una documentazione fotografica.

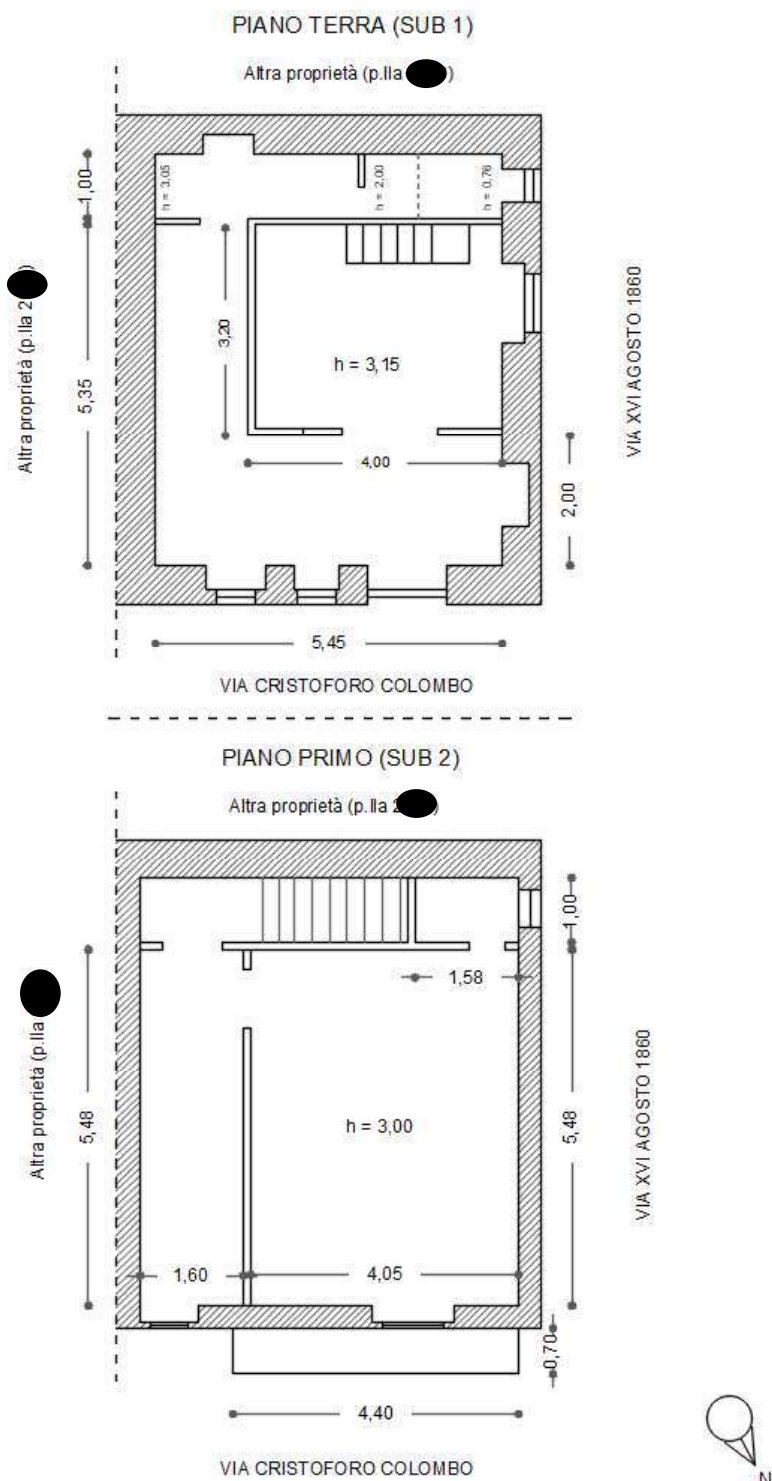


Figura 92 - Riproduzione planimetrica dello stato di fatto del Lotto 6



Figura 93, 94 e 95 - Vista esterna del fabbricato. La freccia rossa indica l'accesso da via Colombo quella gialla da via XVI Agosto

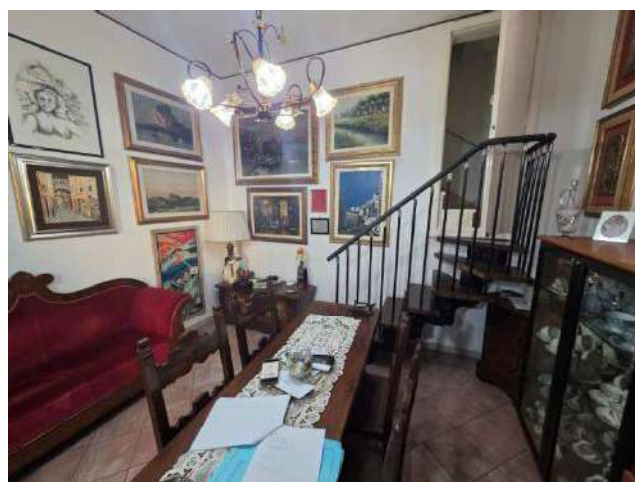




Figura da 96 a 101 - Viste interne della zona giorno a piano terra (sub 1)

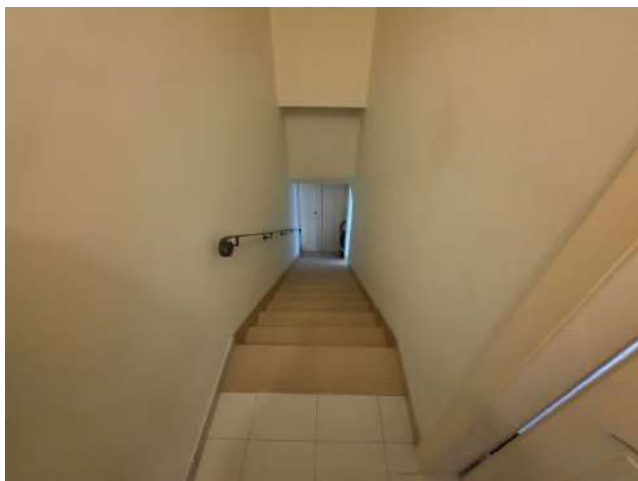


Figura 102 e 103 - Vano scala con doppia funzione:
1. collegamento interno tra piano terra (sub1) e piano primo (sub2); 2. accesso autonomo da via XVI Agosto 1860

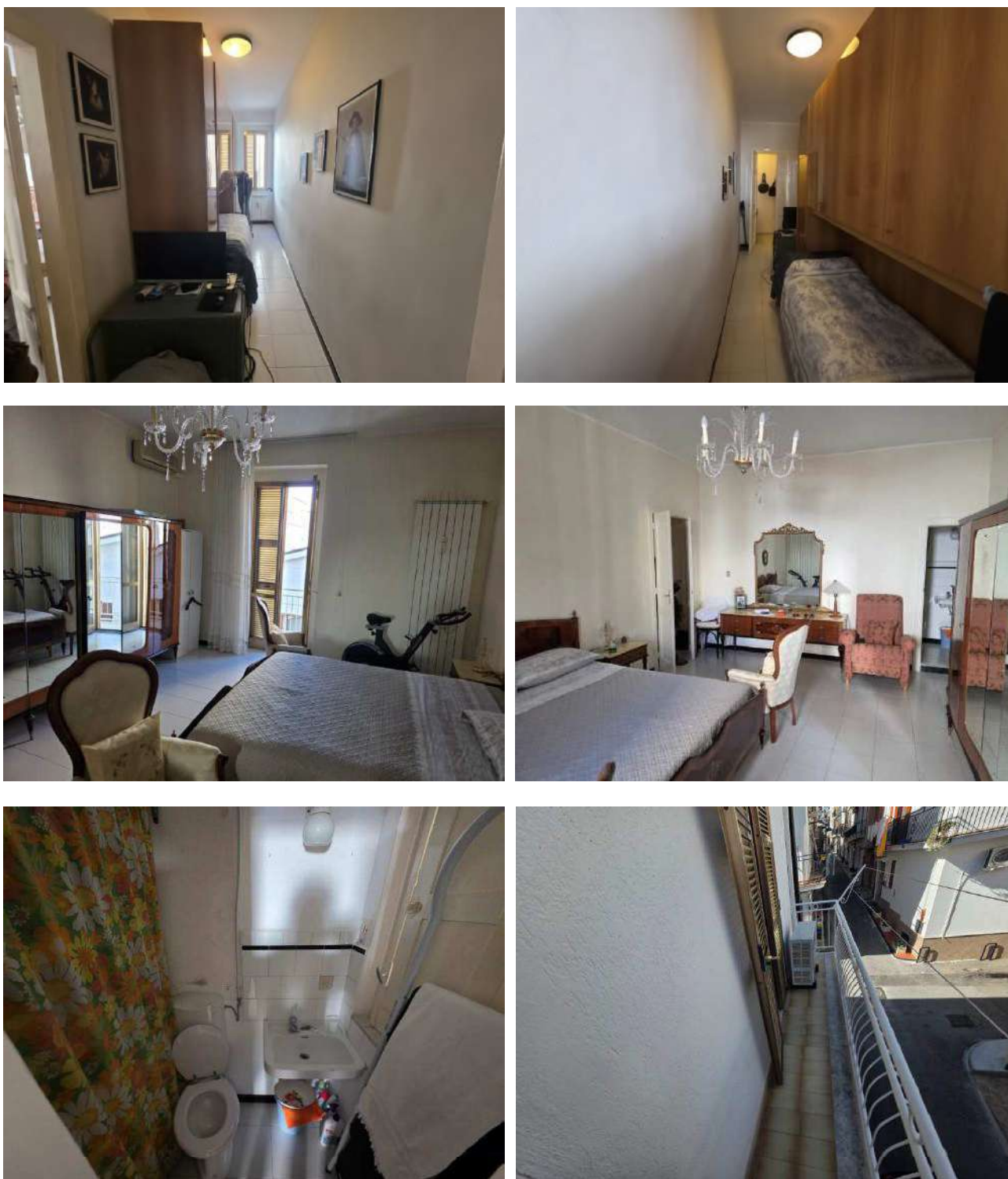


Figura da 104 a 109 - Viste interne della zona notte a piano primo (sub2)

Si rimanda all'apposito allegato (Allegato IV) contenente la planimetria in scala dello stato di fatto.

9.5 – STATO DI POSSESSO E PASSAGGI DI PROPRIETA’

9.5.1 – Stato di possesso e disponibilità

Alla data del sopralluogo l’immobile è risultato occupato dall’esecutata [REDACTED], la quale utilizza il bene come propria abitazione.

Per appurare l’effettivo stato di possesso e disponibilità lo scrivente ha provveduto a fare richiesta, presso l’Agenzia delle Entrate di Matera in data 05.08.2025, della presenza di eventuali contratti di locazione o comodato registrati, ottenendo risposta negativa in tal senso.

9.5.2 – Passaggi di proprietà e continuità delle trascrizioni

Dall’analisi della documentazione disponibile si evince che il bene (ci si rinfierisce al solo subalterno 1) era in passato in comproprietà (per 1/4 ciascuno) [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (così come tutt’oggi risulta dalla visura catastale). Con Sentenza del Tribunale di Matera (trascritta il 06.04.1983 ai nn. 2533/2205) venne disposta la divisione dei beni di proprietà comune (tra cui quello in oggetto) come da scrittura privata del 21.03.1972. In virtù di tale Sentenza venne attribuito il bene in oggetto alla esclusiva proprietà di [REDACTED].

Per quanto riguarda il soprastante subalterno [REDACTED] (non facente parte del pignoramento originario, ma il Creditore sta provvedendo all’estensione del pignoramento al fine di ricomprendere anche tale bene), esso è nelle esclusiva proprietà dell’esecutata [REDACTED], per averlo direttamente edificato negli anno ’60 in virtù di apposita Licenza Edilizia, come sarà meglio argomentato nell’apposito capitolo della presente.

9.6 – VINCOLI, ONERI GIURIDICI, PESI ED ONERI

9.6.1 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione ipocatastale depositata in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente il bene risulta gravato dalle seguenti formalità:

- o Pignoramento immobiliare Rep. 1430 del 16.06.1995, trascritto il 22.06.1995 al n. 4275 di R.G. e 3704 di R.P.;
- o Ipoteca legale scaturita da ruolo, iscritta dalla Rtrimat spa il 23.08.2006 al n. 9361 di R.G. e 1789 di R.P. a seguito di ruolo Rep. n. 377/2006 del 10.08.2006. Tale ipoteca è stata poi oggetto di cancellazione totale il 04.09.2012 (annotazione n. 820);
- o Rinnovazione di pignoramento, trascritta il 05.06.2015 al n. 4473 di R.G. e 3662 di R.P.;

- o Accettazione tacita di eredità derivante da atto Rep. 1345 del 07.04.1982, trascritta il 29.07.2019 al n. 6833 di R.G. e 5204 di R.P.

Si rimanda alla visione delle ispezioni ipotecarie (**Allegato II**).

9.6.2 – Pesi ed oneri di altro tipo

Da quanto lo scrivente ha potuto indagare non risultano presenti oneri o pesi di altra natura (servitù, sequestri, usi civici, livelli o censi, etc.).

I beni non appartengono ad un edificio costituito in Condominio (non sono presenti quindi parti comuni gestite attraverso apposito regolamento condominiale e tabelle millesimali).

9.6.3 – Vincoli

L'immobile in oggetto, così come l'intero territorio comunale di Pisticci, è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (area di notevole interesse pubblico) e del Piano Paesaggistico Regionale della Basilicata (*BP136_001 Territorio della fascia costiera del primo entroterra, colline e altipiani*).

9.7 – VERIFICHE DI REGOLARITÀ

9.7.1 – Regolarità catastale

Dall'analisi della documentazione catastale reperita, e da un confronto di quest'ultima con la documentazione analizzata e con lo stato effettivo dei luoghi, si evince quanto di seguito.

In primo luogo occorre evidenziare, come peraltro già fatto, che l'immobile è catastalmente suddiviso in due differenti ed autonome unità immobiliari: il piano terra (subalterno ■■■■■, pignorato) ed il piano primo (subalterno ■■■■■, non pignorato all'attualità).

Dal punto di vista degli aspetti soggettivi risulta che il subalterno 1 è intestato a ■■■■■ (per un quota di 3/4) ed a ■■■■■ (per 1/2), quest'ultimo deceduto. La corretta intestazione catastale sarebbe dovuta essere quella della piena proprietà in capo a ■■■■■, in virtù di divisione dei beni disposta dalla Sentenza del Tribunale di Matera trascritta in data 06.04.1983. Per quanto riguarda il subalterno ■■■■■, questo risulta invece correttamente intestato alla sola ■■■■■ ■■■■■.

Per quanto riguarda l'analisi di congruenza oggettiva, dal raffronto tra lo stato di fatto e gli atti catastali, si evincono numerosi aspetti di difformità, come descritti nel seguito.

- o La visura catastale del subalterno ■■■■■ non riporta i dati di superficie;

- o Il subalterno ■■■ è privo di planimetria catastale, in quanto essa risulta “non abbinata”. Da apposite indagini eseguite dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate di Matera, è emerso che tale planimetria non è semplicemente mai stata abbinata e digitalizzata, ma risulta assente anche presso gli archivi cartacei. Inoltre il funzionario interpellato ha anche evidenziato che svariati anni addietro (nel 1972) vi fu anche un accertamento da parte dell’A.d.E. per tale motivazione;
- o Il subalterno ■■■ è invece dotato di planimetria catastale (risalente al 1969), la quale è congruente con l’effettiva conformazione del bene; Non risulta invece corretto il dato di superficie, in quanto in visura è riportato un valore inferiore a quello reale;
- o Come già detto le due unità sono catastalmente autonome, ma nei fatti costituiscono un unico appartamento funzionalmente interconnesso (anche a livello impiantistico, non solo strutturale).

Per quanto argomentato risulta necessario provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali, attraverso affidamento di incarico a tecnico abilitato che provveda a presentare una opportuna pratica con procedura *Docfa* (con causale *fusione immobiliare*) finalizzata alla soppressione dei subalterni ■■■■ ed alla creazione di nuovo subalterno unico per entrambe le unità. Con tale pratica andrà quindi depositata nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi, aggiornando di conseguenza anche i dati di classamento e di intestazione. I costi per tale pratica possono essere ragionevolmente stimati in circa 1.200,00 €, comprensivi di oneri tecnici e tributi catastali. Resta inteso che le operazioni di aggiornamento catastale devono essere precedute dalle opportune operazioni di regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

Si rimanda alla documentazione catastale allegata (Allegato III).

9.7.2 – Regolarità urbanistica

Nel Comune di Pisticci risulta vigente la Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 681 del 09.07.1990 e risulta altresì adottato, con D.C.C. n. 39 del 27.12.2023, il Regolamento Urbanistico. All’attualità sono quindi in vigore le misure di salvaguardia sino all’avvenuta approvazione del R.U. Il bene è inquadrato come A.CO-t ovvero come *Edilizia corrente a trasformazione condizionata* e, ai sensi del D.M. 1444/68, appartiene alla ZTO A:



Figura 110 - Inquadramento urbanistico del Lotto 6

Le Norme Tecniche di Attuazione della variante al P.R.G. prevedono:

Art. 19 – A_{CO-t} Edilizia corrente a trasformazione condizionata

Comprende edifici privi di particolare valore architettonico o storico che, tuttavia, insistono su moduli dell'impianto urbano storico, impianto di cui si intende conservare la morfologia. Con "modulo dell'impianto urbano storico" si intende la singola particella risultante dalla mappa catastale utilizzata come base del RU. Con il termine "edificio" si intende l'unità immobiliare che insiste su una singola particella.

Fermo restando il rispetto dei limiti di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati di cui, rispettivamente, agli articoli 8 e 9 del citato DM 1444/1968, nonché quanto prescritto dal Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio idrogeologico, emanato dall'Autorità di Bacino della Basilicata e dalle norme per le costruzioni in zona sismica, i regimi d'uso e di intervento sono disciplinati come di seguito.

Per l'esecuzione di interventi nelle aree che interferiscono con aree classificate a rischio medio R2 si rimanda alle procedure previste dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano di Stralcio per la difesa del Rischio Idrogeologico.

Regimi d'intervento

- sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria (MO e MS), di Ristrutturazione edilizia (RE);

- *è consentita la trasformazione degli edifici ad un piano in edifici a 2 piani – incluso il piano terreno – previa sostituzione integrale dell’edificio preesistente; la trasformazione dovrà essere realizzata in base agli “schemi-tipo per l’evoluzione tipologica delle lamie” allegati alle presenti norme, previa accurata documentazione, da parte del richiedente, dello stato di fatto e di progetto; il progetto definitivo dovrà essere previamente assentito dalla Soprintendenza competente;*
- *sono consentiti interventi di ampliamento fino a 3 piani - incluso il piano terreno - con altezza massima pari a 10,50 ml, per gli edifici compresi tra edifici più alti che insistono sulle particelle confinanti e prospettanti sulla stessa strada, a condizione di non superare in altezza gli edifici confinanti e di rispettare il modulo dell’impianto urbano storico;*
- *anche in caso di fusione di particelle adiacenti è prescritto il mantenimento della scansione delle particelle originarie attraverso opportuni distacchi o segni di differenziazione architettonica.*

Si rimanda alla lettura del P.R.G. e del Regolamento Urbanistico e delle relative N.T.A.

9.7.3 – Regolarità edilizia

Sulla base di apposito accesso agli atti eseguito presso l’ufficio tecnico comunale di Pisticci, è stato possibile ricostruire la seguente cronologia.

L'unità immobiliare pignorata (subalterno ■) è stata presumibilmente edificata in data antecedente non solo al 1° settembre 1967, ma anche al 1942. Nello specifico, sulla base delle caratteristiche costruttive, l’immobile è da considerarsi realizzato in epoca in cui, per la zona di ubicazione dello stesso, non sussisteva l’obbligo di dotarsi di specifico titolo abilitativo edilizio (Licenza Edilizia).

In data 26.06.1961 ■■■■■ presentava richiesta di Licenza Edilizia finalizzata ad ottenere autorizzazione a costruire un piano in elevazione sul fabbricato preesistente, con relativa soffitta (pratica prot. n. 4369). La richiedente comunicava di aver provveduto al deposito dei calcoli statici delle strutture in c.a. presso la Prefettura di Matera. Il Comune esprimeva parere favorevole, a condizione che fossero rispettati gli allineamenti, che gli sporti non superassero 1/10 della larghezza stradale e non si creassero gradini e gabinetti all’esterno. Il Comune rilasciava quindi Licenza Edilizia in data 03.07.1961.

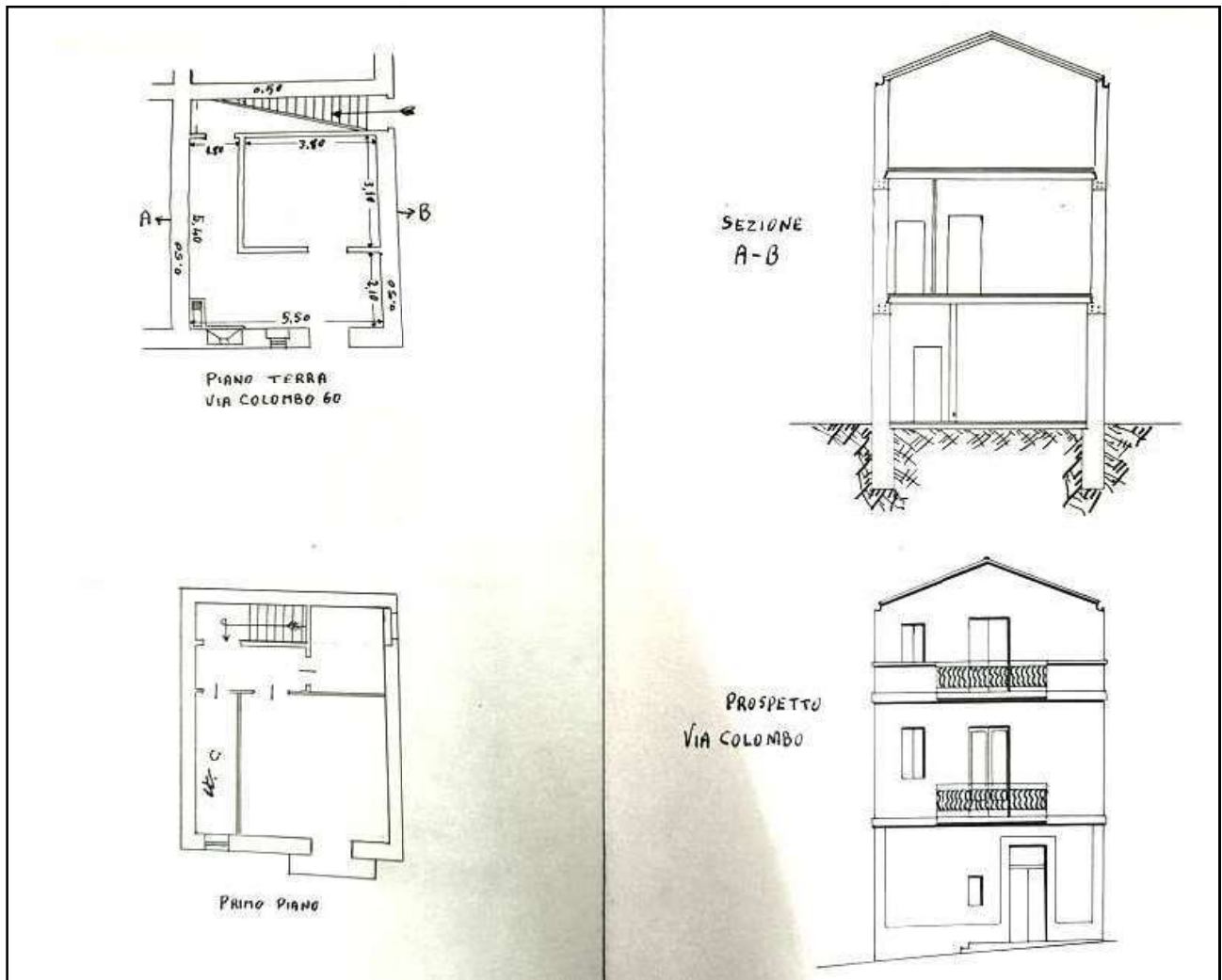


Figura 111 - Stralcio del progetto di cui alla Licenza Edilizia del 1961

Dal confronto di tale progetto con lo stato effettivo dei luoghi (si veda la fig. 92) sono emersi svariati elementi di difformità:

- o Il piano secondo (soffitta) non è mai stato realizzato, ma al di sopra del piano primo vi è direttamente la copertura (del tipo a doppia falda, con probabile intercapedine);
- o Dal progetto del 1961 non si evince che i due livelli fossero intercomunicanti: il piano terra risultava avere accesso da via Colombo, mentre il piano primo da via XVI Agosto, non essendo rappresentata la scala interna, invece presente nello stato effettivo dei luoghi;
- o Al piano terra, il vano sottoscala è stata adibito in parte a bagno ed in parte a ripostiglio. Tale conformazione non è però riportata su progetto. Inoltre la porzione a ripostiglio possiede altezze non compatibili con quelle minime date dalle norme di settore e dal regolamento edilizio ($h_{\min}$: 0,75 m; $h_{\max}$: 2,00 m);
- o La distribuzione dei vani interni al piano primo è differente da quella reale;

- Il balcone al piano primo ha misure maggiori rispetto a quelle rappresentate su progetto;
- Le murature perimetrali a piano terra possiedono alcune nicchie (eseguite in muratura portante) che non trovano riscontro su progetto;
- Si rilevano svariate modifiche di prospetto per la presenza di finestre che su progetto risultano invece assenti (sia sul prospetto su via Colombo che su quello su via XVI Agosto).

Alle difformità descritte occorre aggiungere anche che l'immobile risulta privo di certificato di agibilità o documentazione equipollente (all'epoca dei lavori era vigente l'autorizzazione di abitabilità, ai sensi del R.D. n.1265 del 1934). Allo stato attuale il bene non è nelle condizioni per potersi ritenere agibile, condizioni ottenibili esclusivamente a seguito delle seguenti operazioni:

- Regularizzazione del bene sotto il profilo edilizio-urbanistico e catastale;
- Verifica strutturale dell'edificio, con rilascio di apposita dichiarazione di idoneità statico-sismica ai sensi del cap. 8 delle *Norme Tecniche per le Costruzioni*;
- Messa a norma ed adeguamento degli impianti, con rilascio di opportune Dichiarazioni di Conformità ai sensi del D.M. 37/2008;
- Presentazione di pratica, da parte di tecnico abilitato, di *Segnalazione Certificata di Agibilità*, ai sensi dell'art. art. 24 D.P.R. 380/2001.

Alla luce di quanto descritto non è possibile attestare la conformità edilizia dell'immobile. Le difformità rilevate sono infatti inquadrabili, a parere dello scrivente, tra quelle descritte all'art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., ovvero tra le opere realizzate in *parziale difformità dal titolo edilizio*. Il D.P.R. 380/01 in tale caso prevede la possibilità di ricorrere a quanto previsto dall'art. 36-bis, ovvero la procedura *dell'accertamento di conformità (semplificata)* per il quale il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, previo pagamento di apposita oblazione.

Tale interpretazione della norma potrebbe tuttavia essere rivista a seguito di maggiori approfondimenti (non eseguibili in tale sede), a seguito dei quali l'iter di regularizzazione potrebbe rivelarsi più complesso (nel caso in cui le difformità si rilevassero appartenenti a quelle previste dall'art. 31 del D.P.R. 380/01, ovvero opere realizzate in totale difformità o con variazioni essenziali), oppure più semplice (nel caso trovassero applicazione gli articoli 34-bis e 34-ter inerenti,

rispettivamente, le tolleranze costruttive e le varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità da un titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della L. n. 10/1977).

A tale quadro di incertezza occorre inoltre aggiungere la necessità di regolarizzare l'immobile anche sotto il profilo paesaggistico (essendo l'immobile vincolato in tal senso), a mezzo di opportuna pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica e, infine, di sanare anche l'aspetto di natura strutturale (apertura di nicchie e vani finestra in murature portanti, realizzazione di scala interna, maggiori dimensioni del balcone, minore dimensionamento dell'edificio, incertezze sull'effettivo deposito dei calcoli statici, etc.).

Sulla scorta delle indagini esperite, si evidenzia che l'iter di sanatoria dell'immobile presenti profili di una certa complessità e numerose incertezze, non consentendo quindi allo scrivente di formulare un giudizio di sanabilità certo. Non è pertanto possibile, in questa sede, procedere a una quantificazione analitica degli oneri di sanatoria, i quali potrebbero variare sensibilmente sulla base dell'effettivo iter da perseguire. Si consiglia all'aggiudicatario di procedere ad una verifica tecnica di dettaglio post-acquisto.

Considerata l'incerta percorribilità dell'iter di sanatoria, si ritiene congruo applicare al valore di mercato un abbattimento forfettario del 20%. Tale decurtazione è motivata dalla necessità di riequilibrare il valore del bene rispetto ai costi occulti, ai tempi burocratici imprevedibili e, soprattutto, al rischio di soccombenza nel caso in cui le autorità competenti (Soprintendenza, Comune, Regione) dovessero rigettare le istanze di sanatoria, imponendo il ripristino dello stato dei luoghi.

Il valore di stima che sarà così determinato terrà quindi conto della complessità della situazione sopra descritta. Tuttavia, si avverte che l'onere e il rischio della regolarizzazione restano integralmente a carico dell'aggiudicatario. La valutazione espressa ha carattere sintetico e non garantisce l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi necessari, la cui valutazione spetta esclusivamente agli Enti preposti.

Si rimanda alla visione dell'apposito allegato per il dettaglio della documentazione tecnico-urbanistica reperita ed utilizzata per le indagini (**Allegato VI**).

9.8 – VALORIZZAZIONE

9.8.1 – Analisi del mercato immobiliare di zona

Il contesto urbano oggetto di stima, identificabile con il centro storico di Pisticci (caratterizzato dalla peculiare architettura spontanea dei rioni "*Dirupo*" e "*Terravecchia*"), presenta dinamiche di mercato distinte rispetto alle aree di espansione moderna e alla fascia costiera. Il mercato è polarizzato tra l'edilizia tipica (le cosiddette "*lamie*" a schiera), di piccola metratura (40-60 mq) e i palazzotti storici di maggiore pregio architettonico. Si rileva una vivacità della domanda interna ed estera focalizzata sul recupero di piccole unità, anche da destinare a strutture ricettive extra-alberghiere. L'appeal turistico del borgo, unito alla vicinanza strategica al litorale ionico e alla città di Matera, funge da stabilizzatore dei valori, mitigando il rischio di svalutazione tipico dei centri minori dell'entroterra lucano.

9.8.2 – Criterio estimativo e fonti utilizzate

Il criterio di stima adottato si basa sul concetto di "valore di mercato", inteso come punto di incontro tra domanda ed offerta e determinato attraverso una metodologia estimativa basata sulla comparazione diretta. Ai fini dell'utilizzo di tale metodo, risulta quindi importante analizzare preliminarmente il mercato in esame e lo specifico segmento di interesse. All'interno di quest'ultimo, poi, occorre reperire i dati relativi ad un congruo set di immobili comparabili, ovvero di beni in possesso di caratteristiche analoghe a quella del subject. Tali comparabili (ed i relativi valori di mercato) possono essere reperiti attraverso due tipi di fonti: dirette ed indirette.

Le prime riguardano sia gli atti di compravendita avvenuti di recente nel segmento in esame, sia i prezzi di offerta pubblicati dalle agenzie immobiliari della zona (c.d. *asking price*); Le seconde sono invece costituite dalle c.d. quotazioni immobiliari (ad esempio quelle O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate). Le fonti sopra descritte sono state elencate in ordine decrescente di affidabilità e significatività. Attraverso tali fonti è quindi possibile determinare un valore medio unitario (espresso come €/mq) che poi deve essere corretto in base alle caratteristiche effettive del bene oggetto di stima (metodo sintetico-comparativo). Nel caso in esame siamo in presenza di un mercato immobiliare non particolarmente dinamico, a causa delle caratteristiche demografiche, economiche e sociali del centro urbano in cui è collocato il subject.

Lo scrivente, ad ogni modo, ha eseguito le proprie indagini, ottenendo i seguenti valori.

9.8.2 – Prima fonte diretta: valori immobiliari dichiarati (Agenzia delle Entrate)

Il servizio di “*Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati*” dell’Agenzia delle Entrate è un sistema di data-sharing istituzionale che aggrega i dati dei flussi informatici notarili con la cartografia catastale. Fornisce evidenza dei prezzi reali di transazione (non quotazioni medie) estratti dai rogiti registrati. L'adozione dei valori dichiarati consente di superare l'astrattezza del dato medio OMI (che rappresenta solo una indicativa quotazione di mercato), ancorando la stima a riscontri oggettivi di mercato rilevati presso la conservatoria dei registri immobiliari. Indagando l’apposita sezione del sito dell’A.d.E. è stato possibile reperire 11 transazioni (più o meno recenti), tutte site in un’area relativamente vicina al subject di stima:



Figura 112 - Localizzazione dei comparabili

Data	Corrispettivo	Superficie	Valore unitario
Gennaio 2024	25.000,00 €	96 mq	260,00 €/mq
Febbraio 2024	17.000,00 €	40 mq	425,00 €/mq
Ottobre 2024	30.000,00 €	72 mq	417,00 €/mq
Ottobre 2024	22.000,00 €	78 mq	282,00 €/mq
Novembre 2024	20.000,00 €	41 mq	487,80 €/mq
Novembre 2024	18.500,00 €	47 mq	393,60 €/mq
Febbraio 2025	15.000,00 €	56 mq	267,85 €/mq
Marzo 2025	50.000,00 €	101 mq	495,00 €/mq
Maggio 2025	10.000,00 €	39 mq	256,40 €/mq
Agosto 2025	24.000,00 €	39 mq	615,40 €/mq
Agosto 2025	35.000,00 €	84 mq	416,70 €/mq

Si assume quindi, quale valore di riferimento, il valore mediano, pari a 416,70 €/mq.

4.8.3 – Seconda fonte diretta: asking prices e borsino immobiliare

Gli asking prices sono i prezzi di listino ai quali gli immobili vengono pubblicizzati sul mercato (portali immobiliari, vetrine, annunci). Essi non costituiscono "prezzi di mercato" in senso stretto, ma aspettative di realizzo della parte venditrice. A differenza dei *prezzi dichiarati* (che sono dati storici certi), gli *asking prices* sono dati previsionali che includono spesso un "margine di trattativa". I prezzi di richiesta devono essere rettificati tramite un coefficiente di allineamento (solitamente una riduzione percentuale tra il 10% e il 20%) che rifletta lo scostamento medio statistico tra prezzo richiesto e prezzo di chiusura effettivo nella zona di riferimento. Risentono di componenti soggettive (valore affettivo del venditore) e strategie commerciali, rendendoli meno oggettivi rispetto ai valori estratti dai flussi notarili dell'Agenzia delle Entrate.

Analizzando i più pertinenti annunci immobiliari delle agenzie operanti in zona è stato possibile reperire i seguenti dati comparabili:

Indirizzo	Descrizione	Superficie	Importo	Val. Unitario
Via Cavour	<i>Casa indipendente su 2 livelli, con balcone e terrazzo panoramico, doppi servizi. Stato da ristrutturare.</i>	110 mq	70.000,00 €	636,36 €/mq
Via La Vista	<i>Appartamento composto da piano terra e piano seminterrato con camino. Un solo bagno. Stato mediocre.</i>	69 mq	30.000,00 €	434,78 €/mq
Via Pola	<i>Appartamento al piano terzo, con cucina, soggiorno con camino e 2 camere, più un ripostiglio e due terrazzini. Un solo bagno. Stato da ristrutturare.</i>	80 mq	75.000,00 €	937,50 €/mq
Via Cairoli	<i>Casa indipendente con balcone e terrazzino. Un solo bagno. Stato buono.</i>	70 mq	50.000,00 €	714,28 €/mq
Via D. degli Abruzzi	<i>Terratetto con unico ambiente open-space soppalcato. Unico bagno. Stato mediocre.</i>	40 mq	29.000,00 €	725,00 €/mq
Via V. Emanuele	<i>Quadrilocale con ingresso indipendente. Unico bagno. Stato sufficiente/discreto.</i>	135 mq	119.000,00 €	881,48 €/mq

Il relativo valore mediano unitario è pari a 719,00 €/mq circa (relativo ad uno stato di manutenzione mediamente mediocre).

4.8.4 – Fonte indiretta: Osservatorio Mercato Immobiliare

Le Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sono banche dati semestrali gestite dall'Agenzia delle Entrate che stabiliscono un intervallo di valore (min/max) al metro quadro per specifiche zone territoriali e tipologie edilizie. Dal punto di vista tecnico non sono "prezzi", ma intervalli di valore unitario riferiti a porzioni di territorio comunale definite "Zone OMI". Sono pertanto quotazioni di massima, da sole non idonee a fungere da base per una stima significativa.

Le ultime quotazioni, per la zona in esame sono:

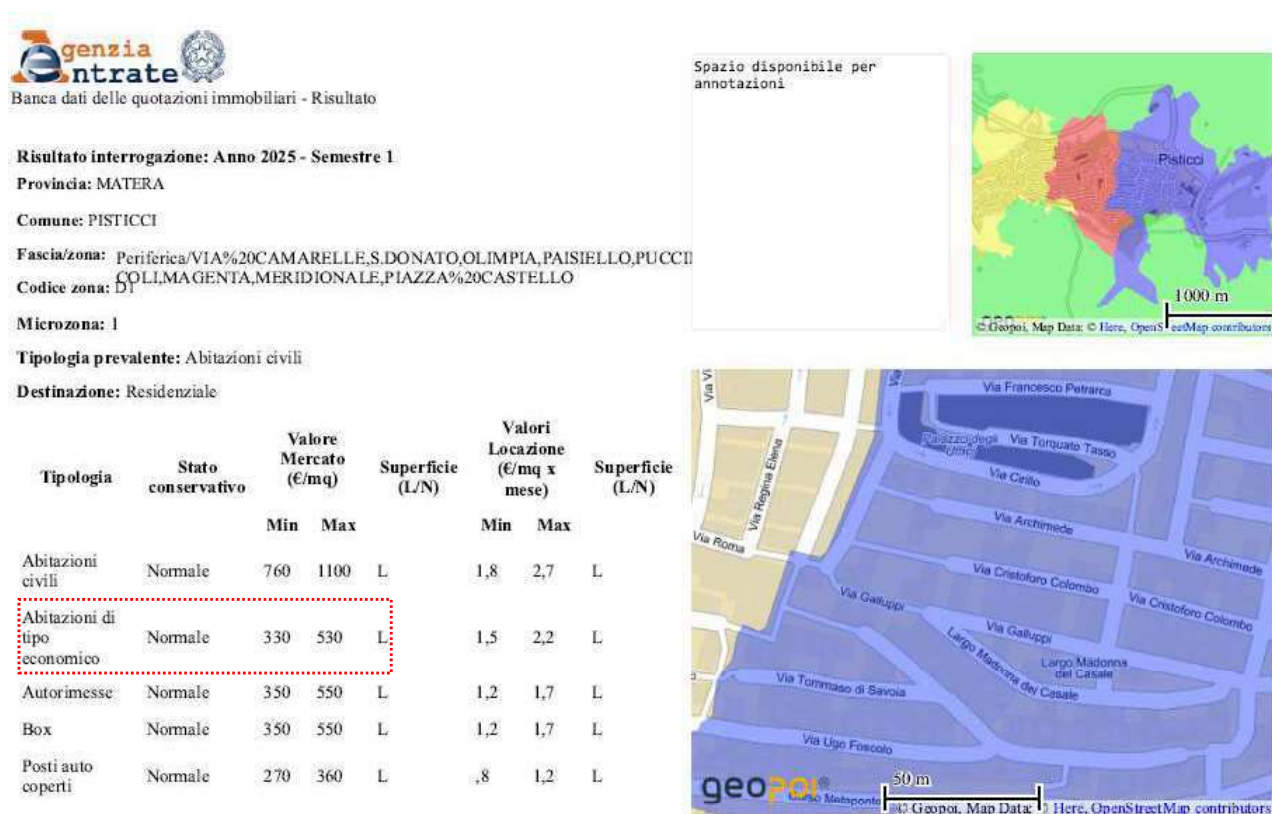


Figura 113 - Quotazioni O.M.I.

I valori O.M.I. vanno quindi da un minimo di 330 €/mq ad un massimo di 530 €/mq, per un valore medio pari a 430,00 €/mq.

4.8.5 – Determinazione del valore di mercato del bene

Dall'analisi delle fonti reperite e dei valori ottenuti si evince un'ottima congruenza tra il valore unitario determinato con l'utilizzo dei valori immobiliari dichiarati (416,00 €/mq circa) e i valori medi O.M.I. (430,00 €/mq), mentre il valore unitario derivante dall'analisi degli *asking prices* risulta sensibilmente maggiore (719,00 €/mq)

Tale condizione è tipicamente rappresentativa di un mercato che si trova in una fase calante, ove l'offerta supera la domanda e ove i prezzi richiesti risultano maggiori di quelli effettivi. Una così

sensibile differenza, tuttavia, potrebbe anche essere sintomatica di un'effettiva sottostima del mercato reale a causa di in campione di comparabili non idoneo o per altre cause. Nello specifico caso in esame si rileva che i comparabili assunti per la prima fonte riguardano tutti immobili in categoria A/4, ovvero abitazioni di tipo popolare, destinazione obiettivamente non pertinente, sebbene sia quella ufficiale del *subject*. I comparabili assunti invece per la seconda fonte (*asking price*) sono decisamente più congruenti e simili con il bene oggetto di stima (per conformazione e stato di manutenzione). In via prudenziale si è quindi ritenuto opportuno acquisire un valore medio unitario ottenuto tra la media del valore degli *asking price* e quello dei valori dichiarati, ovvero pari a 568,00 €/mq circa.

Moltiplicando quindi tale valore unitario per la superficie commerciale del bene, così come determinata al § 9.4.4, si ottiene il più probabile valore di mercato: $568,00 \times 92,5 = \underline{52.540,00 \text{ €}}$. Così come riportato nel paragrafo che precede (§ 9.7.3), infine, occorre apportare una decurtazione percentuale del 20% a tale valore al fine di portare in conto le spese necessarie alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica del bene e decurtare, infine, le spese necessarie per la regolarizzazione catastale (vedi § 9.7.1). Si ottiene in definitiva:

$$(52.540,00 \times 0,80) - 1.200,00 = 40.832,00 \text{ che si arrotondano a € 40.800,00.}$$

* * * * *

10. SCHEMI SINTENTICO-DESCRITTIVI DEI LOTTI

Di seguito si riportano delle schede riepilogative dei singoli lotti analizzati.

La singola scheda comprende informazioni circa l'identificazione dei beni, una sintetica descrizione, i confini, lo stato di manutenzione, lo stato di conformità catastale, edilizia ed urbanistica ed, infine, il prezzo base del Lotto.

LOTTO N. 1

Intera proprietà di locale commerciale di circa 70 mq ubicato al piano terra di fabbricato sito in Pisticci (MT) al Corso Margherita 8, via principale (pedonale) del centro storico cittadino, in un contesto quindi decisamente favorevole dal punto di vista commerciale, tenuto conto del mercato e dell'economia di zona. Al Catasto Fabbricati il bene è identificato al Foglio [REDACTED] Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 75 mq, Superficie 90 mq, Rendita 956,74 €, Indirizzo Corso Margherita di Savoia n. 8 Piano T.

Il bene si sviluppa tutto su un unico livello a piano terra/seminterrato ed ha forma in pianta rettangolare con larghezza variabile (mediamente pari a m 5,80) e lunghezza pari a m 13,00 circa. La copertura è costituita da una volta a botte in muratura con altezza al colmo pari a m 3,50 ed all'imposta pari a m 2,40, ma il bene risulta completamente controsoffittato come segue: nella porzione anteriore, per circa 20 mq, con pannellatura in lamiera metallica, lasciando una altezza interna di m 2,45; nella porzione posteriore con tavolato in legno e con relativa altezza interna pari a m 2,61 (2,49 sotto trave). Il bene è dotato di un servizio igienico e risulta completamente privo di aperture verso l'esterno, a meno della porta di ingresso. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, videosorveglianza ed impianto idrico-fognario, mentre risultano assenti l'alimentazione di gas metano e l'impianto termico. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile risulta di livello mediocre/sufficiente.

L'unità immobiliare presenta il prospetto principale (e l'unico ingresso) sul corso Margherita (lato Est / Sud-Est), mentre il prospetto posteriore (lato Ovest / Nord-Ovest) confina con la retrostante via M. Pagano, ma su questo lato non vi è alcuna apertura o affaccio. Su ambo i lati il bene confina con altre unità immobiliari di natura commerciale, appartenenti a terzi.

Si evincono alcune difformità catastali, a parere dello scrivente di modesta rilevanza. Lo scrivente ritiene tuttavia necessario, al fine di garantire una piena conformità tra stato di fatto e rappresentazione catastale, provvedere ad un aggiornamento della planimetria a mezzo di opportuna pratica *Docfa*, da affidare a tecnico abilitato.

Si è evinto un quadro di possibile difformità di natura edilizia, il quale necessita di interventi di regolarizzazione, ricomprendenti l'effettiva destinazione d'uso, la conformità degli impianti, opere interne ed esterne e la verifica delle condizioni minime igienico-sanitarie, sino ad arrivare ad ottenere le condizioni essenziali per la certificazione di agibilità del bene.

Prezzo base: 58.300,00 €

LOTTO N. 2

Intera proprietà di locale deposito di circa 50 mq ubicato al piano terra di fabbricato sito nella frazione Tinchì di Pisticci (MT) al Viale Jonio. Al Catasto Fabbricati il bene è identificato al Foglio [REDACTED], Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 47 mq, Superficie 58 mq, Rendita 133,50 €, Indirizzo Viale Jonio Piano T. Al Catasto Terreni alla particella in esame risulta unita la p.lla [REDACTED].

Il bene in oggetto è costituito da un locale di destinazione deposito, sito al piano terra di un fabbricato avente quattro livelli totali. Il fabbricato in generale risale agli anni '80 del secolo scorso e si trova in uno stato di incompiutezza, essendo tutti i livelli superiori al piano terra ancora in corso di costruzione e mai terminati. L'unità immobiliare nello specifico ha una superficie interna lorda di circa 50 mq tutti facenti parte di un unico grande ambiente, a meno di un piccolo vano bagno che però non risulta ultimato (sono presenti le sole predisposizioni impiantistiche). L'altezza interna è pari a m 3,45. Il locale possiede pavimentazione in elementi di gres di piccolo formato, mentre le pareti ed il soffitto risultano intonacate e tinteggiate. I serramenti interni sono assenti, mentre quelli esterni sono costituiti da serrande metalliche scorrevoli. L'immobile risulta dotato della sola predisposizione di un impianto elettrico sottotraccia. L'impianto idrico è anch'esso solo predisposto. Lo stato di manutenzione generale risulta carente. L'immobile necessita infatti di essere ultimato nella parte impiantistica e necessita inoltre di interventi di manutenzione straordinaria. Si rileva, infine, la presenza di modesti fenomeni di umidità da risalita capillare sulle murature perimetrali.

Al di sopra dell'unità in questione è sito un appartamento in corso di costruzione di stessa proprietà (sub 3, anch'esso pignorato e facente parte del Lotto 3), mentre al di sotto vi è direttamente il terreno di fondazione, non essendo presenti livelli interrati o seminterrati. L'unità immobiliare presenta il prospetto principale sul viale Jonio (lato Sud/Sud-Ovest), mentre il prospetto posteriore (lato Nord/Nord-Est) confina con retrostante area scoperta (graffata alla p.lla [REDACTED]). Sul prospetto laterale sinistro (lato Ovest) l'immobile confina con adiacente locale commerciale appartenente a [REDACTED] (sub [REDACTED], anch'esso pignorato e facente parte del Lotto 4). Sul prospetto laterale destro (lato Est) l'immobile ha affaccio libero su area pertinenziale al vicino Ospedale Civile.

Lo scrivente ritiene necessario provvedere all'aggiornamento degli atti catastali, attraverso apposita procedura *Docfa*, al fine di rendere congruente la planimetria catastale, di aggiornare i dati di classamento e di rettificare gli identificativi catastali.

Sebbene l'immobile sia dotato di titolo abilitativo (*Concessione Edilizia n. 187 del 05.08.1981*), si è evinto un complesso quadro di difformità di natura edilizia, il quale ricomprende aumenti di cubatura, difformità interne e prospettiche, assenza di collaudo ed agibilità.

Prezzo base: 10.500,00 €

LOTTO N. 3

Il lotto è composto da tre immobili in un fabbricato sito su viale Jonio della frazione Tinchì di Pisticci (MT):

- o *Corpo 1*: Appartamento per civile abitazione di circa 100 mq al piano primo;
- o *Corpo 2*: Soffitta di circa 40 mq con annesso terrazzo scoperto, al piano copertura;
- o *Corpo 3*: Un piccolo suolo di circa 94 mq.

I tre corpi possiedono i seguenti identificativi catastali:

- o *Corpo 1*: Al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED], Categoria F/5, Indirizzo Viale Jonio Piano 1. Al Catasto Terreni (ma non a quello Fabbricati) alla particella in esame risulta unita la particella [REDACTED];
- o *Corpo 2*: Al Catasto Fabbricati al [REDACTED] Categoria F/5, Indirizzo Viale Jonio Piano 3. Al Catasto Terreni (ma non a quello Fabbricati) alla particella in esame risulta unita la particella [REDACTED];
- o *Corpo 3*: Al Catasto Terreni al Foglio [REDACTED], qualità incolto produttivo di superficie 94 mq, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01.

Il **Corpo 1** è costituito da un appartamento per civile abitazione con una superficie interna lorda di circa 100 mq, oltre 4 balconi per 35 mq circa, e si sviluppa tutta su unico livello con una altezza pari a m 2,98. L'appartamento è accessibile direttamente dal viale Jonio attraverso un vano scala condominiale e possiede una tripla esposizione, ognuna della quale munita di affaccio per la presenza di balconi aggettanti. L'abitazione si presenta allo stato rustico, ovvero ancora in fase di costruzione, essendo assenti pavimenti, rivestimenti, intonaci, impianti e serramenti interni ed esterni. I balconi sono costituiti dalle sole solette aggettanti, con assenza di pavimenti e parapetti. Lo stato di manutenzione è definibile come sufficiente, tenuto conto che ci si può riferire alla sola componente strutturale (assenza di deformazioni o quadri fessurativi degni di nota) in quanto, come detto, il bene è completamente privo di ulteriori componenti, impianti e finiture. Da rilevare che la superficie di calpestio dell'abitazione risulta quasi completamente ricoperta dalle deiezioni dei volatili che hanno pressoché libero accesso al bene, data l'assenza di serramenti esterni.

Al di sopra dell'unità in questione è sito un secondo appartamento in corso di costruzione di altra proprietà (sub [REDACTED], non pignorato), mentre al di sotto sono presenti un locale deposito (sub [REDACTED] di stessa proprietà e costituente il Lotto 2 della presente) ed un locale commerciale (sub [REDACTED], di proprietà [REDACTED] e costituente il Lotto 4 della presente). L'unità immobiliare è libera su tre fronti e presenta il prospetto principale sul viale Jonio (lato Sud/Sud-Ovest), mentre il prospetto posteriore (lato Nord/Nord-Est) affaccia su retrostante area scoperta (in parte graffiata alla p.lla [REDACTED] ed in parte alla p.lla [REDACTED]). Sul prospetto laterale destro (lato Est) l'immobile ha affaccio libero su area pertinenziale al vicino Ospedale

Civile, mentre sul prospetto laterale sinistro (lato Ovest) confina in parte con vano scala comune ed in parte è in aderenza con altro fabbricato di terzi (p.lla [REDACTED]).

Il **Corpo 2** è sito al piano copertura del suddetto fabbricato. Si tratta di un locale sottotetto/soffitta di circa 37 mq che si sviluppano su unico livello. Internamente si suddivide in un vano di ingresso anteriore (di altezza minima pari a m 1,48 e massima pari a m 2,28), un piccolo wc laterale ed un vano posteriore di altezza inferiore, sino ad un minimo di m 0,80. Al locale si accede percorrendo il vano scala condominiale da cui, per il tramite di una porta metallica, si accede ad un terrazzo scoperto pavimentato e da qui al locale in oggetto, del quale è pertinenza la metà della suddetta superficie di terrazzo. L'unità immobiliare è pavimentata ed intonacata, ma completamente priva di infissi (interni ed esterni) e di impianti. La completa assenza di serramenti favorisce l'ingresso indiscriminato di numerosi volatili, le cui deiezioni hanno completamente ricoperto la superficie interna, rendendola completamente inagibile ed inaccessibile. L'immobile è inoltre inagibile anche a causa della insufficiente altezza dei parapetti perimetrali al terrazzo (h = 0,63 m), esponendo a potenziale rischio di caduta dall'alto.

L'unità immobiliare è libera su tre fronti ed ha il prospetto principale (lato Sud/Sud-Ovest) confinante con porzione di terrazzo scoperto, lato viale Ionio. Il prospetto posteriore (lato Nord/Nord-Est) affaccia su retrostante area scoperta (in parte graffiata alla p.lla [REDACTED] ed in parte alla p.lla [REDACTED]). Sul prospetto laterale destro (lato Est) l'immobile confina con area pertinenziale al vicino Ospedale Civile, mentre sul prospetto laterale sinistro (lato Ovest) confina con la rimanente porzione di soffitta, appartenente [REDACTED] (sub [REDACTED], non pignorato).

Il **Corpo 3** è un piccolo appezzamento di terreno, ubicato sul retro del fabbricato, di superficie pari a 94 mq. Il suolo si presenta come un terreno incolto di forma trapezoidale, ricoperto di vegetazione spontanea e perimetralmente recintato da recinzione metallica, salvo sul lato Sud ove confina, senza soluzione di continuità, con l'adiacente particella [REDACTED].

Il suolo confina a Sud con la particella [REDACTED] (di [REDACTED] e non pignorata), a Ovest con area esterna pertinenziale a fabbricato di terzi (p.lla [REDACTED]) e a Nord ed Est con area di proprietà dell'Ospedale.

Non si rileva la conformità catastale per i corpi 1 e 2, in quanto risultano accatastati come lastrici solari (F/5). E' necessario inoltre provvedere alla voltura catastale dei beni ed alla presentazione di pratica *Docfa* per cambio d'uso e modifica identificativo, nonché a ulteriore pratica *Pregeo* per aggiornamento della mappa catastale.

Sebbene l'immobile sia dotato di titolo abilitativo (*Concessione Edilizia n. 187 del 05.08.1981*), si è evinto un complesso quadro di difformità di natura edilizia, il quale ricomprende aumenti di cubatura, difformità interne e prospettiche, assenza di collaudo ed agibilità.

Prezzo base: 49.000,00 €

LOTTO N. 4

Intera proprietà di locale a destinazione commerciale di circa 45 mq, oltre spazi esterni, sito al piano terra di un fabbricato posto su viale Jonio della frazione Tinchì di Pisticci (MT). Al Catasto Fabbricati il bene è identificato al Foglio [REDACTED], Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 41 mq, Superficie 50 mq, Rendita 711,47 €, Indirizzo Viale Jonio n. 107 Piano T. Al Catasto Terreni (non a quello Fabbricati) alla particella in esame risulta unita la particella [REDACTED].

L'unità immobiliare ha una superficie interna lorda di circa 45 mq, di cui 38 mq circa costituenti un unico ambiente commerciale (attualmente destinato alla lavorazione e vendita di alimenti, nello specifico trattasi di attività di *pizzeria*) e 7 mq circa destinati a locale di servizio e bagno. L'altezza interna è pari a m 3,35. Sul retro dell'immobile è presente un'area esterna pertinenziale pavimentata, di circa 37 mq, su cui è stata realizzata una struttura coperta finalizzata ad accogliere ulteriori tavoli per gli avventori della pizzeria, in aggiunta a quelli interni (dimensioni m 4,00 x 4,55). Internamente l'immobile si presenta debitamente intonacato e tinteggiato e possiede pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico sottotraccia, con fornitura da 15 kW in trifase e munito di messa a terra, impianto idrico-fognario, con allaccio da rete pubblica AQL ed alla rete fognaria comunale. Assente l'impianto termico. Lo stato di manutenzione generale risulta di livello discreto.

L'unità immobiliare presenta il prospetto principale sul viale Jonio (lato Sud/Sud-Ovest), mentre il prospetto posteriore (Nord/Nord-Est) confina con retrostante area scoperta (graffata alla p.lla [REDACTED], di stessa proprietà). Sul prospetto laterale sinistro (Ovest) confina in parte con vano scala condominiale e in parte con proprietà di terzi (p.lla [REDACTED]). Sul prospetto laterale destro confina con adiacente locale deposito appartenente [REDACTED] (sub [REDACTED], anch'esso pignorato e facente parte del Lotto 2).

Dal punto di vista catastale il bene necessita di una regolarizzazione, con procedura *Docfa*, al fine di correggere alcune difformità grafiche e di classamento e, soprattutto, di accatastare la veranda chiusa posta sul retro.

Sebbene l'immobile sia dotato di titolo abilitativo (*Concessione Edilizia n. 187 del 05.08.1981*) e di Certificato di Agibilità (*prot. n. 20837*), si è evinto un complesso quadro di difformità di natura edilizia, il quale ricomprende aumenti di cubatura e superficie, difformità interne, modifiche di prospetto, assenza di collaudo, presenza di una veranda non assentita.

Prezzo base: 31.000,00 €

LOTTO N. 5

Intera proprietà di un deposito di circa 34 mq sito in via Colombo 49, in Pisticci (MT). Al Catasto Fabbricati il bene è identificato al Foglio [REDACTED], senza subalterno, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 1 vano, Superficie 48 mq, Rendita 50,61 €, Indirizzo Via Cristoforo Colombo n. 49 Piano T.

L'immobile in oggetto è un fabbricato monopiano ed indipendente, con accesso diretto da strada. Lo stabile, risalente agli anni '40 del secolo scorso, è realizzato con muratura portante in conci di tufo e copertura a tetto a doppia falda. Internamente è composto da un unico ambiente di circa 35 mq adibito ad uso deposito ed ha altezza massima (al colmo) pari a m 4,35 ed altezza minima (all'imposta) pari a m 3,40. La porta di ingresso è costituita da un infisso in lamiera metallica con tre ante apribili a battente, di dimensioni sufficienti per l'eventuale utilizzo carrabile (H: 2,40 m; L: 2,62 m). E' presente un'unica finestrella che affaccia sulla via Colombo, in quanto il bene risulta, sui restanti tre lati, privo di affacci essendo posto in aderenza ad altri fabbricati. Il bene è pavimentato con piastrelle ceramiche di piccolo formato e le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Catastalmente l'immobile presenta destinazione residenziale (A/4) ma, nei fatti, risulta un deposito. L'immobile è munito di un modesto impianto elettrico con cavi a vista costituito da un solo punto luce a soffitto e da una presa elettrica. Non risulta presente alcuna fornitura attiva. E' presente anche un lavabo alimentato da una piccola riserva idrica posta in una vasca sospesa a muro, in quanto l'immobile non possiede allaccio alla rete pubblica dell'acquedotto, così come è previo di allaccio alla rete fognante. E' presente, infine, un camino a legna in cattive condizioni e non utilizzato da svariati anni. Lo stato di manutenzione generale risulta di livello mediocre. Lo stato di finiture, impianti e serramenti è di livello scarso e, pertanto, il bene necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria nel breve periodo.

Il bene possiede i seguenti confini: A Sud (prospetto principale) affaccia direttamente sulla via Cristoforo Colombo; A Est (prospetto laterale destro) risulta in aderenza con fabbricato di maggiore consistenza appartenente a terzi (p.lla [REDACTED]); A Nord (prospetto posteriore) risulta in aderenza con fabbricato di maggiore consistenza appartenente a terzi (p.lla [REDACTED]); A Ovest (prospetto laterale sinistro) risulta in aderenza con fabbricato di maggiore consistenza appartenente a terzi (p.lla [REDACTED]);

Risulta necessario provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali al fine di aggiornare i dati soggettivi (intestatari) ed oggettivi (classamento, categoria, superficie).

L'immobile risale a data antecedente al 1942 e se ne può quindi attestare la legittimità in quanto all'epoca non soggetto a rilascio di titolo abilitativo. Da verificare l'effettiva destinazione d'uso.

Prezzo base: 12.000,00 €

LOTTO N. 6

Intera proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in via Colombo 50, nel centro urbano di Pisticci (MT). Il bene si sviluppa su due livelli intercomunicanti, ma aventi anche accesso autonomo. I due livelli sono tuttavia accatastati separatamente: 1. Il Piano Terra, con accesso da via Colombo, al Catasto Fabbricati è identificato al Foglio [REDACTED], Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita 92,96 €, Indirizzo Via Cristoforo Colombo n. 50 Piano T; 2. Il Piano Primo, con accesso da via XVI Agosto, è riportato in Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED], Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 1,5 vani, Rendita 89,09 €, Indirizzo Via 16 Agosto 1860 n. 10 Piano 1;

Trattasi di fabbricato di due livelli intercomunicanti (in modo da costituire un'unica unità immobiliare), aventi però anche ingressi indipendenti: il piano terra da via Colombo ed il piano primo da via XVI Agosto 1860. Lo stabile, risalente presumibilmente agli anni '40 del secolo scorso e successivamente sopraelevato negli anni '60, è realizzato con muratura portante in conci di tufo. Al piano terra (di circa 35 mq, con altezza interna pari a m 3,15) è presente un ingresso con angolo cottura ed un soggiorno. Attraverso un corridoio, inoltre, si raggiunge un piccolo bagno, il quale è stato ricavato nello spazio sottoscala. Nel soggiorno è presente una scala in legno (di gradevole fattura) la quale si innesta (attraverso una piccola porta posta a quota superiore) alla scala di accesso al piano secondo, la quale è accessibile anche in forma autonoma da via XVI Agosto. Percorrendo tale scala si arriva quindi al piano secondo (di dimensioni simili al piano sottostante e con altezza interna pari a m 3,00), ove è presente un ampio corridoio munito di finestra e una camera da letto di grandi dimensioni, dotata di balcone (con affaccio su via Colombo) e di un piccolo bagnetto. L'immobile è munito di impianto elettrico sottotraccia con fornitura da 3 kW, allaccio idrico e fognario alla rete pubblica AQL e di allaccio alla rete di gas metano. L'impianto termico è costituito da una caldaia murale a gas e termosifoni. Lo stato di manutenzione generale risulta di livello sufficiente.

Risulta necessario provvedere ad un aggiornamento degli atti catastali, con procedura *Docfa* (causale *fusione immobiliare*) finalizzata alla soppressione dei subalterni 1 e 2 ed alla creazione di nuovo subalterno unico per entrambe le unità. Con tale pratica andrà quindi depositata nuova planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi, aggiornando di conseguenza anche i dati di classamento e di intestazione.

L'immobile originario risale presumibilmente agli anni '40 e fu successivamente sopraelevato in virtù di Licenza Edilizia del 03.07.1961. Rispetto a tale titolo si rilevano numerose difformità (mancata realizzazione del secondo piano, modifiche di prospetto, modifiche interne, apertura vani in muratura portante, fusione dei due livelli, etc.). Si rileva inoltre l'assenza di abitabilità/agibilità. Si rende pertanto necessario intraprendere un iter di regolarizzazione ai sensi del D.P.R. 380/01.

Prezzo base: 40.800,00 €

11. CONCLUSIONI

Lo scrivente, a seguito delle indagini e degli approfondimenti descritti nei capitoli che precedono, ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, suddiviso in n. 6 Lotti, sia pari a € 201.600,00 €, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano. Nello specifico:

- *Lotto 1: 58.300,00 €*
- *Lotto 2: 10.500,00 €*
- *Lotto 3: 49.000,00 €*
- *Lotto 4: 31.000,00 €*
- *Lotto 5: 12.000,00 €*
- *Lotto 6: 40.800,00 €*

Formano parte della presente relazione i seguenti allegati:

- *Allegato I: Documentazione anagrafica e di stato civile;*
- *Allegato II: Documentazione ipotecaria;*
- *Allegato III: Documentazione catastale;*
- *Allegato IV: Stato di fatto dei beni;*
- *Allegato V: Contratti registrati;*
- *Allegato VI: Documentazione di natura edilizia ed urbanistica;*
- *Allegato VII: Verbali di sopralluogo;*
- *Allegato VIII: Certificazione usi civici;*
- *Allegato IX: Schemi descrittivi dei Lotti.*

* * * * *

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto al gradito incarico ricevuto, ringrazia e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Matera, 28.01.2026

L'esperto stimatore



(Ing. Daniele Becucci)