

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE FORZATA N. 53/2001 R.G.E.I. PROMOSSO DA:

CONTRO

—

[illegible]

Il Dott. Lisco, Giudice dell'Esecuzione nel procedimento di espropriazione forzata sopra indicato, ha nominato lo scrivente, geom. Giovanni Sacco, C.T.U. ponendogli, all'udienza del 12/05/2009, i seguenti quesiti:

1.a) ALLA VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA CPC (ESTRATTO DEL CATASTO E CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, OPPURE CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI NEL PREDETTO VENTENNIO) SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI; DOVRA' POI IL PERITO PREDISPORRE, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO), NONCHE' L'INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) E CIO' SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE RELAZIONE NOTARILE; DOVRA' INFINE ACQUISIRE, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 06/06/2001, N. 380, DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA

1.b) ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO OVVERO FACENTI PARTE DEL COMPENDIO FALLIMENTARE ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI. DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITA', VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA RISCALDAMENTO ECC.);

1

- 1.d) ALLA REALIZZAZIONE, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE E, OVE NECESSARIO, ALLA ESECUZIONE DELLE INDISPENSABILI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE;
- 1.e) ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI N. 47/85 E N. 724/94 E DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI
- 1.f) ALLA INDICAZIONE, SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA, PROCEDENDO IN QUESTO CASO ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (CON NUOVA IDENTIFICAZIONE, SE NECESSARIO, DEI CONFINI E REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI, CON CONTEGGIO DI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; IN CASO CONTRARIO, SI PROCEDERA' ALLA STIMA, ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 577 CPC, DALL'ART. 846 CC E DALLA LEGGE 03/06/1940 N. 1078;
- 2) REDIGA, QUINDI, IN FASCICOLETTI SEPARATI, E LIMITATAMENTE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, TANTE RELAZIONI DI STIMA QUANTI SONO I LOTTI INDIVIDUATI, INDICANDO, IN CIASCUNA DI TALI RELAZIONI:
- 2.1) L'ESATTA ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTA', VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI; CIASCUN IMMOBILE SARA' IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON NUMERO PROGRESSIVO; UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI, NELLA QUALE SARANNO INDICATI TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI, LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI. NELLA DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO, POI, DOVRA' INDICARSI LA TIPOLOGIA DEL BENE, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA; E, IN FORMATO TABELLARE, PER CIASCUN LOCALE, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE; NEL MEDESIMO PARAGRAFO IL PERITO INDICHERA' ALTRESI' LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE, PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO); NONCHE' LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE, PLAFONI, PORTA DI INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO, PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, LA LORO RISPONDEZZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO. IL PERITO INDICHERA' ALTRESI' LE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC.). SI RICHIEDE, INOLTRE, UN'ACCURATA DESCRIZIONE DEGLI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', E DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI, EVIDENZIANDOSI GLI

EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO. SEMPRE IN PUNTO DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, OCCORRERA' DISTINGUERE IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIO' NECESSARI; IL PERITO DOVRA' IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI:
 PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:
 DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) ED ALTRE TRASCRIZIONI;
 ATTI DI ASSEVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;
 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;
 ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITU', USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.);
 PER I VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:
 ISCRIZIONI;
 PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;
 PER EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICO - CATASTALI;
 DIFFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIE;
 DIFFORMITA' CATASTALI

- 2.2) LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI, PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A CHE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE; OVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTRAZIONE E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA INDICHI LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO. SE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE. SI PRECISA CHE IN CASO DI INDICAZIONI NON ESAUSTIVE SU TALE PUNTO, SARA' DISPOSTA INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA SENZA ULTERIORE COMPENSO; NON SARA' INOLTRE LIQUIDATO ALCUNCHE' SINO ALLA ACQUISIZIONE DEI SUINDICATI ELEMENTI.
- 2.3) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI, L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE) EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO.
- 2.4) LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICIE PER CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO ALTRESI' ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO EMANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUI VALORI CATASTALI ELA ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHE' PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (15% DEL VALORE), LA NECESSITA' DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE, TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI (RITENEDOSI ALTESI' OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA I SOLI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE AVENTI DATA CERTA

ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO), E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI IN CUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE, O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

- 3) ALLEGHI L'ESPERTO A CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E ALMENO DUE INTERNE, NONCHE' LA PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, IL CERTIFICATO DI DEFINITIVA VALUTAZIONE, E LA RESTANTE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, INTEGRANDO, SE DEL CASO, QUELLA PREDISPOSTA DAL CREDITORE O DAL CURATORE; DEPOSITI IN PARTICOLARE, OVE NON IN ATTI, COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE E COPIA DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E VERBALE DELLE DICHIARAZIONI DEL TERZO OCCUPANTE; ALLEGHI ALTRESI' GLI AVVISI DI RICEVIMENTO DELLE RACCOMANDATE DI CUI AL PUNTO 1 (AVVISI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI) E ATTESTAZIONE DI AVER TRASMESSO ALLE PARTI COPIA DELLA PERIZIA.
- 4) ALLEGHI L'ESPERTO N. 2 COPIE CARTACEE DELLA BOZZA DI ORDINANZA E DI VERBALE DI AGGIUDICAZIONE, NON SPILLATE CON LA RESTANTE RELAZIONE
- 5) INVII, A MEZZO DI POSTA ORDINARIA O POSTA ELETTRONICA, NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA, ANCHE REGOLAMENTARE, CONCERNENTE LA SOTTOSCRIZIONE, LA TRASMISSIONE E LA RICEZIONE DEI DOCUMENTI INFORMATICI E TELETRASMESSI, COPIA DEL PROPRIO ELABORATO AI CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI, AL DEBITORE, ANCHE SE NON COSTITUITO ALMENO 45 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA AI SENSI DELL'ART. ART. 569 C.P.C., ASSEGNANDO ALLE PARTI UN TERMINE NON SUPERIORE A 15 GIORNI PRIMA DELLA PREDETTA UDIENZA PER FAR PERVENIRE, PRESSO DI LUI, NOTE DI OSSERVAZIONE AL PROPRIO ELABORATO
- 6) INTERVENGA ALL'UDIENZA FISSATA EX ART. 569 C.P.C. PER L'AUSILIO ALL'EMISSIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA, APPORTANDO CHIARIMENTI O INTEGRAZIONI DEL CASO
- 7) DEPOSITI, ALMENO 10 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA EX ART. 569, LA PERIZIA, ED I RELATIVI ALLEGATI, SIA IN FORMA DI CARTACEA CHE IN FORMA ELETTRONICA SU APPOSITO FLOPPY DISK FORMATO 1.44, OVVERO CD ROM REDATTO CON PROGRAMMI COMPATIBILI CON MICROSOFT WORD
- 8) SOSPENDA LE OPERAZIONI PERITALI IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCEDERE ALL'IMMOBILE, E AVVERTA IL GIUDICE ED IL CREDITORE PROCEDENTE, AI FINI DELLA NOMINA DI CUSTODE GIUDIZIARIO.
- 9) RIFERISCA IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE DI OGNI RICHIESTA DI SOSPENSIONE DEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI, INFORMANDO CONTESTUALMENTE LA PARTE CHE L'ESECUZIONE POTRA' ESSERE SOSPESA SOLO CON PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE SU RICORSO DELLA MEDESIMA PARTE, CUI ADERISCANO TUTTI GLI ALTRI CREDITORI
- 10) FORMULI TEMPESTIVA ISTANZA DI RINVIO DELLA UDIENZA IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI OSSERVANZA DEL TERMINE DI DEPOSITO, PROVVEDENDO ALTRESI' ALLA NOTIFICA ALLE PARTI

SOPRALLUOGO

Dopo la presa d'atto dei beni da stimare, è stata inviata agli esecutati, ed ai creditori procedenti lettera raccomandata a.r. con l'indicazione dell'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25/09/2009 alle ore 9,30 (allegato 1).

Al sopralluogo era presente:

- sig. _____, figlio degli esecutati.

Mentre nessuno è comparso per i creditori.

Sono stati effettuati un rilievo geometrico e fotografico dei beni oggetto di pignoramento, unità immobiliari e fondi rustici (allegato 2).

Sono stati, inoltre, successivamente, eseguiti accessi, presso il Comune di Pisticci per la richiesta ed acquisizione del certificato di destinazione urbanistica per i fondi rustici e della documentazione relativa alla regolarità, per le unità immobiliari, sotto il profilo urbanistico.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1

1.a.1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA CPC (ESTRATTO DEL CATASTO E CERTIFICATI DELLE TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, OPPURE CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI NEL PREDETTO VENTENNIO) SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI; DOVRA' POI IL PERITO PREDISPORRE, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO)

Le certificazioni richieste ai sensi dell'art. 567 C.P.C. comma 2, stralci di mappa, visure catastali, relazione notarile con l'indicazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relative agli immobili pignorati, sono presenti tra la documentazione in atti.

Si è inoltre provveduto ad eseguire una visura aggiornata, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, per integrare l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo compreso dalla data dei pignoramenti ad oggi.

Trascrizioni

Pignoramenti:

Nota del 06/06/2001 – Reg. Part. 3281 – Reg. Gen. 4278

Pignoramento emesso dal Tribunale Civile di Matera in data 05/05/2001 a favore della Banca Commerciale Italiana contro

gravante sui terreni siti in agro di Pisticci in catasto foglio 66 – particelle 237-101-58-60-63-90-123, foglio 113 particelle 33-46-49-50-54-

121, e sui fabbricati in Pisticci fraz. Marconia foglio 35 – particella 2668, 2668 sub 3, 2668 sub 6

Nota del 22/02/2002 – Reg. Part. 1380 – Reg. Gen. 1660

Pignoramento emesso dal Tribunale Civile di Matera in data 04/02/2002 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Sammichele di Bari contro
gravante sui terreni siti in agro di Pisticci
in catasto foglio 66 – particelle 237-63, e sui fabbricati in Pisticci fraz. Marconia foglio 35 – particella 2668 sub 3, 2668 sub 6

Iscrizioni

Nota del 16/07/1993 – Reg. Part. 486 - Reg. Gen. 5668

Ipoteca in data 13/07/1993, a favore della Banca Commerciale Italiana contro
sulla unità immobiliare sita in
Pisticci fraz. Marconia in catasto foglio 35 – particella 2668

Nota del 01/06/2001 – Reg. Part. 886 - Reg. Gen. 4410

Ipoteca in data 25/05/2000, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Sammichele di Bari contro
gravante sui
terreni siti in agro di Pisticci in catasto foglio 66 – particelle 237-63, e sui fabbricati in Pisticci fraz. Marconia foglio 35 – particella 2668 sub 3, 2668 sub 6

**1.a.2) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE) E CIO' SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE RELAZIONE NOTARILE
FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 101**

Con atto stipulato in data 03/03/1975 per notaio Laporta, registrato a Pisticci al n. 178 in data 06/03/1975, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 1747/75 registro generale e n. 9756/75 registro particolare in data 13/03/1975,
acquistava da
il fondo rustico, in agro di Pisticci, foglio 66 particella 101.

FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 90

FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 63

FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 237

FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 60

FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 123

Tali beni risultavano, di proprietà _____ (quota pari ad 1/2), deceduta in data 28/07/1985, e di proprietà _____ :
(quota pari ad 1/2), deceduto in data 12/11/1990, genitori della esecutata

L'attuale assetto proprietario, proprietà esclusiva _____, riviene in forza di:

- denuncia di successione di _____, registrata all'Ufficio del Registro di Pisticci al n. 21 vol. 185 in data 22/01/1986, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 1392/86 registro generale e n. 1256/86 registro particolare in data 20/02/1986.
- denuncia di successione di _____, registrata all'Ufficio del Registro di Pisticci al n. 10 vol. 190 in data 12/01/1991 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 2082/91 registro generale e n. 1823/91 registro particolare in data 19/03/1991.

Si precisa che alcune particelle hanno subito variazioni catastali e pertanto, attualmente, risultano identificate diversamente per numero e consistenza, inoltre per alcune alcune particelle è stato necessario predisporre domanda di voltura per l'affrancazione del livello e del diritto di proprietà del suolo.

A seguito di variazione di ufficio del 30/05/1997, la particella 58 è attualmente soppressa ed unita alla particella 63 (allegato 3); dalla originaria particella 63, inoltre, sono derivate l'attuale particella 63, della consistenza di Ha 1.06.34, e la particella 237 della consistenza di Ha 0.18.40 (allegato 4).

I beni identificati al foglio 66 particelle 90-60-63-123-237, sui quali gravava il livello da parte del Comune di Pisticci (allegato 5), con domanda di voltura n. 1123 del 25/02/2010, sono stati affrancati da tale vincolo in forza di delibera della Giunta Comunale del Comune di Pisticci in data 10/05/2004 (allegato 6).

FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 113 – PART.LLE 33-46-49-50-54-121

Tali beni risultavano in proprietà _____, deceduto in data 12/11/1990, padre della esecutata

L'attuale assetto proprietario, proprietà esclusiva _____, riviene in forza di:

- denuncia di successione di _____, registrata all'Ufficio del Registro di Pisticci al n. 10 vol. 190 in data 12/01/1991 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 2082/91 registro generale e n. 1823/91 registro particolare in data 19/03/1991

UNITA' IMMOBILIARI IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA - FG. 35 - PART.LLA 2668 SUB 3, PART.LLA 2668, PART.LLA 2668 SUB 6

Con atto stipulato in data 26/05/1993 dal Segretario del Comune di Pisticci, registrato a Pisticci al n. 300 in data 03/06/1993, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 4797/93 registro generale e n. 4175/93 registro particolare in data 08/06/1993, la Regione Basilicata assegnava a _____ un lotto edificabile di complessivi mq 300 riportato in catasto al foglio 35 particella 2668. Su tale lotto i sig.ri _____ hanno realizzato le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

I beni identificati al foglio 35 particella 2668 sub 3-5-6, sui quali era riportato catastalmente la proprietà dell'area della Regione Basilicata Demanio Regionale (allegato 7), con domanda di voltura n. 72708 del 09/04/2010, sono stati affrancati da tale vincolo in forza di atto di assegnazione stipulato con il Comune di Pisticci in data 26/05/1993 (allegato 8).

1.a.3) ACQUISIRE, OVE NON DEPOSITATI, LE MAPPE CENSUARIE CHE RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA (SOLO PER I TERRENI) DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 06/06/2001, N. 380
MAPPE CENSUARIE

Si allega estratti di mappa censuari relativi al:

- foglio di mappa 66 particella 101 del Comune di Pisticci (MT), rilasciato dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Matera, prot. 144731 del 24/09/2009 (allegato 9);
- foglio di mappa 66 particella 90 del Comune di Pisticci (MT), rilasciato dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Matera, prot. 144725 del 24/09/2009 (allegato 10);
- foglio di mappa 66 particelle 60-63-123-237 del Comune di Pisticci (MT), rilasciato dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Matera, prot. 38518 del 18/02/2010 (allegato 11);

- foglio di mappa 113 particelle 33-46-49-50-54-121 del Comune di Pisticci (MT), rilasciato dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Matera, prot. 38519 e 38530 del 18/02/2010 (allegato 12);
- foglio di mappa 35 particella 2668 del Comune di Pisticci (MT), rilasciato dall'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Matera, prot. 132156 del 02/09/2009 (allegato 13);

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allega certificato di destinazione urbanistica (allegato 14) rilasciato in data 06/11/2006 dal Comune di Pisticci relativo ai terreni:

- foglio di mappa 66 particella 101;
- foglio di mappa 66 particella 90;
- foglio di mappa 66 particelle 60-63-123-237;
- foglio di mappa 113 particelle 33-46-49-50-54-121

1.b.1) ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI.

Dalla documentazione in atti si è accertato che una parte dei beni oggetto della procedura esecutiva n. 53/2001 a carico di _____ e _____ sono i medesimi di quelli riportati nella procedura n. 15/2002, a carico degli stessi esecutati.

Per tale condizione è stata quindi disposta dal Tribunale di Matera la riunione dei due fascicoli.

Pertanto i beni da stimare sono quelli indicati:

- nel pignoramento del 05/05/2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 05/06/2001 al n. 4278/2001 registro generale e n. 3281/2001 registro particolare (esecuzione immobiliare n. 53/2001)
- nel pignoramento del 04/02/2002, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera in data 22/02/2002 al n. 1660/2002 registro generale e n. 1380/2002 registro particolare (esecuzione immobiliare n. 15/2002)

e di seguito riportati:

A) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI - FG. 66 - PART.LLA 101

Confini

Il bene confina con particella 95 di proprietà _____, strada vicinale Rullo.

B) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI - FG. 66 - PART.LLA 90

Confini

Il bene confina con particella 91 di proprietà , particelle 89-146 di proprietà , strada vicinale Rullo

C) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI - FG. 66 – PART.LLE 60-63-123-237

Confini

Il bene confina con particelle 61 e 57 di proprietà , particella 62 di proprietà .

D) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI - FG. 113 – PART.LLE 33-46-49-50-54-121

Confini

La particella 33 confina con particella 34 di proprietà ,
particella 143 di proprietà .

La particella 46 confina con particella 145 di proprietà ,
particella 122 di proprietà .

Le particelle 49-50-54 confinano con particelle 48-52-53 di proprietà ,
particella 51 di proprietà

E) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

Confini

L'unità immobiliare confina con vano scala condominiale, ed è sottostante altra unità immobiliare oggetto di esecuzione (fg. 35 particella 2668 sub 5)

F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5

Confini

L'unità immobiliare confina con vano scala condominiale, ed è sottostante altra unità immobiliare oggetto di esecuzione (fg. 35 particella 2668 sub 6)

G) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 6

Confini

L'unità immobiliare confina con vano scala condominiale, ed è sovrastante altra unità immobiliare oggetto di esecuzione (fg. 35 particella 2668 sub 5).

CRITERI DI FORMAZIONE LOTTI

La formazione dei lotti per il bando di vendita è stata operata, per i terreni, sia in funzione della destinazione rilevata dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pisticci, che in base alla ubicazione.

1.b.2) DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITA', VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ, CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI,

A) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 101

Proprietà per la quota di 1000/1000,
01/09/1935, relativamente ad un fondo rustico, sito in agro di Pisticci (MT),
della consistenza di Ha 1.53.69.

In catasto terreni – Comune di Pisticci – ditta
01/09/1935, proprietaria, fg. 66 – particella 101 – seminativo cl. 3 – Ha
1.53.69 - R.D. € 67,47 R.A. € 35,72.

Proprietà per la quota di 1000/1000,
 , proprietaria, relativamente ad un fondo rustico, sito in agro di
 Pisticci (MT), della consistenza di Ha 1.23.49.

In catasto terreni – Comune di Pisticci – ditta
 , proprietaria, fg. 66 – particella 90 – seminativo cl. 3 – Ha
 1.23.49 - R.D. € 54,21 R.A. € 28,70.

Proprietà per la quota di 1000/1000,
 , proprietaria, relativamente ad un fondo rustico con fabbricato
 rurale, sito in agro di Pisticci (MT), della consistenza di Ha 1.68.39.

In catasto terreni – Comune di Pisticci – ditta
, proprietaria:

- fg. 66 – particella 60 – uliveto cl. 2 – Ha 0.16.49 - R.D. € 7,66 R.A. € 5,96.
- fg. 66 – particella 63 – seminativo cl. 3 – Ha 0.89.41 - R.D. € 39,25 R.A. € 20,78.
- uliveto cl. 3 – Ha 0.16.93 - R.D. € 3,93 R.A. € 5,25.
- fg. 66 – particella 123 – vign uliv cl. 2 – Ha 0.05.61 - R.D. € 3,04 R.A. € 2,61.
- uliveto cl. 3 – Ha 0.21.55 - R.D. € 5,01 R.A. € 6,68.
- fg. 66 – particella 237 – F.R. – Ha 0.18.40

Proprietà per la quota di 1000/1000,
 , relativamente ad un fondo rustico, sito in agro di Pisticci (MT),
 della consistenza di Ha 5.80.98.

Dati catastali

In catasto terreni – Comune di Pisticci – ditta

, proprietaria;

- fg. 113 – particella 33 – sem.- arbor. cl. 3 – Ha 0.33.03 - R.D. € 17,06 R.A. € 7,68.
- fg. 113 – particella 46 – pascolo cl. 4 – Ha 3.54.28 - R.D. € 18,30 R.A. € 7,32.
- fg. 113 – particella 49 – seminativo cl. 3 – Ha 0.24.07 - R.D. € 10,57 R.A. € 5,59.
- fg. 113 – particella 50 – seminativo cl. 3 – Ha 0.64.31 - R.D. € 28,23 R.A. € 14,95.
- fg. 113 – particella 54 – seminativo cl. 4 – Ha 0.76.35 - R.D. € 15,77 R.A. € 15,77.
- fg. 113 – particella 121 – sem. arb. cl. 2 – Ha 0.10.05 - R.D. € 5,71 R.A. € 2,85.
- uliveto cl. 2 – Ha 0.18.89 - R.D. € 8,78 R.A. € 6,83.

E) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

Proprietà per la quota di 1000/1000,

proprietario per 500/500 e

proprietaria per 500/500, relativamente ad un appartamento al piano terra, sito nel Comune di Pisticci fraz. Marconia (MT), Via Gramsci, 11. Immobile composto da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, n. 2 vani letto, bagno, su una superficie calpestabile di mq 73,00 ed è dotata inoltre di un porticato per una superficie di mq 21,50 e quota condominiale del cortile (fg. 35 particella 2668 sub 2) comune alle unità immobiliari sub 3-5-6-7.

Dati catastali

In catasto urbano – Comune di Pisticci – ditta

, proprietario, fg. 35 – particella 2668 sub 3 – via

Gramsci n. 11 - piano T - categoria A/3 - cl. 1 - cons. vani 4,5 - R.C. € 218,46.

F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5

Proprietà per la quota di 1000/1000,

proprietario per 500/500 e

proprietaria per 500/500, relativamente ad un appartamento al piano primo, sito nel Comune di Pisticci fraz. Marconia (MT), Via Gramsci, 13. Immobile composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, n. 2 vani letto, bagno, su una superficie calpestabile di mq 89,00, una veranda della superficie di mq 7,20 ed è dotato inoltre di quattro balconi per una superficie complessiva di mq 22,80 e quota condominiale del cortile (fg. 35 particella 2668 sub 2) comune alle unità immobiliari sub 3-5-6-7.

Dati catastali

In catasto urbano – Comune di Pisticci – ditta

, proprietario, fg. 35 – particella 2668 sub 5 – via Gramsci n. 11 - piano 1° - categoria A/3 - cl. 3 - cons. vani 5,5 - R.C. € 369,27.

G) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 6

Proprietà per la quota di 1000/1000,

proprietario per 500/500 e

proprietaria per 500/500, relativamente ad un appartamento al piano secondo, sito nel Comune di Pisticci fraz. Marconia (MT), Via Gramsci, 13. Immobile allo stato rustico privo di qualsiasi rifinitura, su una superficie libera calpestabile di mq 92,00 ed è dotato inoltre di quattro balconi per una superficie complessiva di mq 30,00 e quota condominiale del cortile (fg. 35 particella 2668 sub 2) comune alle unità immobiliari sub 3-5-6-7.

Dati catastali

In catasto urbano – Comune di Pisticci – ditta

, proprietario, fg. 35 – particella 2668 sub 6 – via Gramsci n. 11 - piano 2° - in corso di costruzione.

1.c) ALL'ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' FRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Dalle verifiche effettuate, sia durante il sopralluogo sia attraverso la documentazione in atti, si è accertato:

A) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 101

B) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 90

Gli attuali dati identificativi sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento del 05/05/2001.

C) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLE 60-63-123-237

FG. 66 – PART.LLA 60

Gli attuali dati identificativi sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento del 05/05/2001.

FG. 66 – PART.LLA 123

Gli attuali dati identificativi coincidono con quelli contenuti nel pignoramento del 05/05/2001 ad eccezione della qualità colturale modificata a seguito di tabella di variazione catastale del 13/12/2007.

FG. 66 – PART.LLA 63

Gli attuali dati identificativi coincidono con quelli contenuti nei pignoramenti del 05/05/2001 e del 04/02/2002 ad eccezione della consistenza riportata nel pignoramento del 05/05/2001

In tale pignoramento la consistenza delle particella 63 è indicata pari ad Ha 1.23.50, mentre l'attuale consistenza è pari ad Ha 1.06.34.

La differenza riviene dalla esecuzione delle seguenti variazioni catastali:

- fusione tra la particella 63 (Ha 1.23.50) e la particella 58 (Ha 0.01.24), ormai soppressa, per una consistenza di Ha 1.24.74, e successivo frazionamento della particella 63 (Ha 1.24.74) della particella 237 (Ha 0.18.40). Ha seguito di tale ultima variazione è scaturita l'attuale consistenza pari ad Ha 1.06.34 della particella 63.

FG. 66 – PART.LLA 237

Gli attuali dati identificativi sono conformi a quelli contenuti nei pignoramenti del 05/05/2001 e del 04/02/2002.

D) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 113 – PART.LLE 33-46-49-50-54-121

Gli attuali dati identificativi sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento del 05/05/2001, ad eccezione della qualità colturale della particella 121, modificata a seguito di tabella di variazione catastale del 13/12/2007.

E) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

Gli attuali dati identificativi sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento del 05/05/2001.

F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5

Dalla verifica effettuata, si è accertato che gli attuali dati identificativi, non coincidono con quelli contenuti nel pignoramento del 05/05/2001.

La differenza si è riscontrata nei dati catastali a causa della assenza della indicazione del subalterno che identifica l'unità e della differente consistenza catastale, riportata pari a 3,5 vani, mentre quella attuale è pari a 5,5 vani.

Tali dati, pur non corrispondendo con quelli attuali, hanno in precedenza sempre individuato l'immobile, rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

G) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 6

Gli attuali dati identificativi sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento del 05/05/2001.

1.d) ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E, IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, ALL'INDICAZIONE DELL'EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI N. 47/85 E N. 724/94 E DEI RELATIVI COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI

PRATICHE EDILIZIE

C) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLE 60-63-123-237

Nel fondo rustico sono presenti n. 3 manufatti edilizi, adibiti a fabbricati rurali a servizio del fondo (particella 237). Tali fabbricati sono stati realizzati in epoca anteriore al 1967 e pertanto non risulta alcuna pratica edilizia riferita agli stessi.

E) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5

G) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 6

Le unità immobiliari sono state realizzate a seguito di rilascio da parte del Comune di Pisticci di Concessione ad edificare n. 57/78 del 28/02/1978 (allegato 15).

Successivamente, per le opere realizzate in difformità al titolo abilitativo, il sig. _____ presentava domanda di condono edilizio n. 869 ai

senso della Legge n. 47/1985, per le seguenti opere realizzate abusivamente:

UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

- abitazione al piano terra, ampliamento della superficie residenziale, a seguito di chiusura del porticato per mq 7,42.

UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5

- abitazione al primo piano, realizzazione di una superficie maggiore di sbalzo pari a mq 8,06.

Da informazioni assunte presso il Comune di Pisticci, l'Ufficio condono ha richiesto con lettera del 20/09/2007, documentazione integrativa al sig.

_____ per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria; il perfezionamento della pratica non è mai stato eseguito.

Il sig. _____, presentava una ulteriore domanda di condono edilizio, n. 62, ai sensi della Legge n. 724/1994, per le opere abusive di seguito indicate:

UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

- abitazione al piano terra, ampliamento della superficie residenziale, a seguito di una ulteriore chiusura del porticato per mq 20,00 ca.;

UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5

- abitazione al piano primo, realizzazione di una veranda sul balcone.

Da informazioni assunte presso il Comune di Pisticci, l'Ufficio condono ha richiesto con lettera del 11/03/2008, documentazione integrativa al sig.

_____, per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria; il perfezionamento della pratica non è mai stato eseguito.

Per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, relative alle domande di condono presentate (n. 869 ai sensi della Legge n. 47/1985 e n. 62 ai sensi della Legge n. 724/1994), da informazioni assunte presso il Comune di Pisticci, oltre alla documentazione integrativa richiesta, occorre definire il versamento della oblazione, degli oneri di concessione e della indennità per il nulla-osta ambientale per un importo complessivo pari ad € 2.000,00 per ogni domanda presentata.

Pertanto le spese per la definizione delle domande di condono, reative al pagamento degli oneri e le spese tecniche sono:

Domanda di condono n. 869 Legge n. 47/1985

- Oblazione, oneri di concessione e	
indennità per nulla osta ambientale	€ 2.000,00
- spese tecniche	<u>€ 1.500,00</u>
Sommano	€ 3.500,00

Domanda di condono n. 62 Legge n. 724/1994

- Oblazione, oneri di concessione e	
indennità per nulla osta ambientale	€ 2.000,00
- spese tecniche	<u>€ 1.500,00</u>
Sommano	€ 3.500,00

Quesito 2

REDIGA, QUINDI, IN FASCICOLETTI SEPARATI, E LIMITATAMENTE AI SOLI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, TANTE RELAZIONI DI STIMA QUANTI SONO I LOTTI INDIVIDUATI, INDICANDO, IN CIASCUNA DI TALI RELAZIONI:

2.a.1) L'ESATTA ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTA', VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEGLI ACCESSI, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, DELLE EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, DEGLI EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI; CIASCUN IMMOBILE SARA' IDENTIFICATO, IN QUESTA PARTE DELLA RELAZIONE, DA UNA LETTERA DELL'ALFABETO E GLI ACCESSORI DALLA MEDESIMA LETTERA CON NUMERO PROGRESSIVO;

LOTTO 001

A) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 101

DESCRIZIONE DEL BENE

Proprietà per la quota di 1000/1000,

, relativamente ad un fondo rustico, sito in agro di Pisticci (MT), della consistenza di Ha 1.53.69.

Dati catastali

In catasto terreni – Comune di Pisticci – ditta

, proprietaria, fg. 66 – particella 101 – seminativo cl. 3 – Ha 1.53.69 - R.D. € 67,47 R.A. € 35,72.

LOTTO 002

B) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 90

Proprietà per la quota di 1000/1000,

, relativamente ad un fondo rustico, sito in agro di Pisticci (MT), della consistenza di Ha 1.23.49.

Dati catastali

In catasto terreni – Comune di Pisticci – ditta

, proprietaria, fg. 66 – particella 90 – seminativo cl. 3 – Ha 1.23.49 - R.D. € 54,21 R.A. € 28,70.

LOTTO 003

C) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLE 60-63-123-237

Proprietà per la quota di 1000/1000,

, relativamente ad un fondo rustico con entrostanti fabbricati rurali, sito in agro di Pisticci (MT), della consistenza di Ha 1.68.39.

Dati catastali

In catasto terreni – Comune di Pisticci – ditta

, proprietaria;

- fg. 66 – particella 60 – uliveto cl. 2 – Ha 0.16.49 - R.D. € 7,66 R.A. € 5,96.

- fg. 66 – particella 63 – seminativo cl. 3 – Ha 0.89.41 - R.D. € 39,25 R.A. € 20,78.

- uliveto cl. 3 – Ha 0.16.93 - R.D. € 3,93 R.A. € 5,25.
- fg. 66 – particella 123 – vign uliv cl. 2 – Ha 0.05.61 - R.D. € 3,04 R.A. € 2,61.
- uliveto cl. 3 – Ha 0.21.55 - R.D. € 5,01 R.A. € 6,68.
- fg. 66 – particella 237 – F.R. – Ha 0.18.40

LOTTO 004

D) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 113 – PART.LLE 33-46-49-50-54-121

Proprietà per la quota di 1000/1000,

, relativamente ad un fondo rustico, sito in agro di Pisticci (MT), della consistenza di Ha 5.80.98.

Dati catastali

In catasto terreni – Comune di Pisticci – ditta

, proprietaria;

- fg. 113 – particella 33 – sem.- arbor. cl. 3 – Ha 0.33.03 - R.D. € 17,06 R.A. € 7,68.
- fg. 113 – particella 46 – pascolo cl. 4 – Ha 3.54.28 - R.D. € 18,30 R.A. € 7,32.
- fg. 113 – particella 49 – seminativo cl. 3 – Ha 0.24.07 - R.D. € 10,57 R.A. € 5,59.
- fg. 113 – particella 50 – seminativo cl. 3 – Ha 0.64.31 - R.D. € 28,23 R.A. € 14,95.
- fg. 113 – particella 54 – seminativo cl. 4 – Ha 0.76.35 - R.D. € 15,77 R.A. € 15,77.
- fg. 113 – particella 121 – sem. arb. cl. 2 – Ha 0.10.05 - R.D. € 5,71 R.A. € 2,85.
- uliveto cl. 2 – Ha 0.18.89 - R.D. € 8,78 R.A. € 6,83.

LOTTO 005

E) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

Proprietà per la quota di 1000/1000,

19/12/1925 proprietario per 500/500 e

01/09/1935 proprietaria per 500/500, relativamente ad un appartamento al piano terra, sito nel Comune di Pisticci fraz. Marconia (MT), Via Gramsci, 11. Immobile composto da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, n. 2 vani letto, bagno, su una superficie calpestabile di mq 73,00 ed è dotato inoltre di un porticato per una superficie di mq 21,50 e quota condominiale del cortile (fg. 35 particella 2668 sub 2) comune alle unità immobiliari sub 3-5-6-7.

Dati catastali

In catasto urbano – Comune di Pisticci – ditta

, proprietario, fg. 35 – particella 2668 sub 3 – via Gramsci n. 11 - piano T - categoria A/3 - cl. 1 - cons. vani 4,5 - R.C. € 218,46.

LOTTO 006

F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5

Proprietà per la quota di 1000/1000,
proprietario per 500/500 e
proprietaria per 500/500, relativamente ad un appartamento al piano primo, sito nel Comune di Pisticci fraz. Marconia (MT), Via Gramsci, 13. Immobile composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, n. 2 vani letto, bagno, su una superficie calpestabile di mq 89,00, una veranda della superficie di mq 7,20 ed è dotata inoltre di quattro balconi per una superficie di mq 22,80 e quota condominiale del cortile (fg. 35 particella 2668 sub 2) comune alle unità immobiliari sub 3-5-6-7.

Dati catastali

In catasto urbano – Comune di Pisticci – ditta
, proprietario, fg. 35 – particella 2668 sub 5 – via Gramsci n. 11 - piano 1° - categoria A/3 - cl. 3 - cons. vani 5,5 - R.C. € 369,27.

LOTTO 007

G) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 6

Proprietà per la quota di 1000/1000,
proprietario per 500/500 e
proprietaria per 500/500, relativamente ad un appartamento al piano secondo, sito nel Comune di Pisticci fraz. Marconia (MT), Via Gramsci, 13. Immobile allo stato rustico privo di qualsiasi rifinitura, su una superficie libera calpestabile di mq 92,00 ed è dotato inoltre di quattro balconi per una superficie di mq 30,00 e quota condominiale del cortile (fg. 35 particella 2668 sub 2) comune alle unità immobiliari sub 3-5-6-7.

Dati catastali

In catasto urbano – Comune di Pisticci – ditta
, proprietario, fg. 35 – particella 2668 sub 6 – via Gramsci n. 11 - piano 2° - in corso di costruzione.

2.a.2) UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI, NELLA QUALE SARANNO INDICATI TRA L'ALTRO ANCHE IL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PARTE DI UN CONDOMINIO O DI ALTRO COMPLESSO IMMOBILIARE CON PARTI COMUNI ECC.), LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA E DEI SERVIZI DA ESSA OFFERTI, LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI. NELLA DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO, POI, DOVRA' INDICARSI LA TIPOLOGIA DEL BENE, L'ALTEZZA INTERNA UTILE, LA COMPOSIZIONE INTERNA; E, IN FORMATO TABELLARE, PER CIASCUN LOCALE, LA SUPERFICIE NETTA, IL COEFFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA

SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE; NEL MEDESIMO PARAGRAFO IL PERITO INDICHERA' ALTRESI' LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (TIPO DI FONDAZIONI, STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, COPERTURA, MANTO DI COPERTURA, SCALE, PARETI ESTERNE DELL'EDIFICIO); NONCHE' LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI ESTERNI, INFISSI INTERNI, TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE, PLAFONI, PORTA DI INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO, PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, LA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO. IL PERITO INDICHERA' ALTRESI' LE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC.).

LOTTO 001

A) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 101

DESCRIZIONE

Il fondo rustico è ubicato in agro di Pisticci e dista dall'abitato di Marconia Km 2 ca.

Ha forma pressoché regolare assimilabile ad un triangolo con dimensioni di ml 90x340 ca., per una consistenza di Ha 1.53.69, giacitura in piano ed è dotato di impianto irriguo, confina con Strada vicinale Rullo ed è pertanto facilmente accessibile.

LOTTO 002

B) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 90

DESCRIZIONE

Il fondo rustico è ubicato in agro di Pisticci e dista dall'abitato di Marconia Km 2 ca.

Ha forma pressoché regolare assimilabile ad un rettangolo con dimensioni di ml 45x275 ca., per una consistenza di Ha 1.23.49, giacitura in piano ed è dotato di impianto irriguo, confina con Strada vicinale Rullo ed è pertanto facilmente accessibile.

LOTTO 003

C) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLE 60-63-123-237

DESCRIZIONE

Il fondo rustico della consistenza di Ha 1.68.39 è ubicato in agro di Pisticci dall'abitato di Marconia Km 5 ca.

Ha forma irregolare giacitura in piano, è accessibile a mezzo di strada interpoderale.

Il fondo costituito da n. 4 particelle è dotato di fabbricati rurali, destinati in parte ad abitazioni ed in parti a depositi.

I fabbricati sono inseriti nella particella catastale 237 della consistenza complessiva di Ha 0.18.40 comprendente l'area di sedime degli stessi e una superficie destinata a corte.

I manufatti edilizi, tutti in non buone condizioni di manutenzione, sono distinti in tre corpi di fabbrica, della superficie rispettivamente:

- abitazione, area di sedime mq 340, superficie utile mq 272.
- deposito, area di sedime mq 80, superficie utile mq 64.
- deposito, area di sedime mq 60, superficie utile mq 48.

La superficie destinata a corte è pari pertanto ad Ha 0.13.60.

LOTTO 004

D) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 113 – PART.LLE 33-46-49-50-54-121

DESCRIZIONE

Il fondo rustico della consistenza di Ha 5.80.98 è ubicato in agro di Pisticci dall'abitato di Marconia Km 5 ca.

Ha forma e giacitura irregolari, non è facilmente accessibile e coltivabile.

Il fondo costituito da n. 6 particelle.

LOTTI 5-6-7

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Caratteristiche zona

L'edificio, è ubicato in abitato di Marconia (Mt), sorge nella zona centrale.

E' stato realizzato in un lotto privato, recintato con una area di pertinenza condominiale, e pertanto risulta il solo edificio isolato.

Il cortile è dotato di accesso carrabile e pedonale.

Lo stabile, dove sono inserite tutte le unità immobiliari, ha accesso diretto da via Gramsci.

La zona è provvista di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche strutturali

Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai misti in latero-cemento, murature diOMPAGNO in mattoni forati, copertura a terrazze.

Il portone di ingresso è in anticorodal, la scala di accesso agli immobili è realizzato in struttura c.a. con gradini rivestiti in marmo e ringhiera in ferro.

LOTTO 005

E) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

Caratteristiche dimensionali

L'unità immobiliare, con destinazione abitazione, ha altezza utile interna di ml 3,10, si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è costituita da ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, n. 2 vani letto, bagno, su una superficie calpestabile di mq 73,00 ed è dotata inoltre di un porticato per una superficie di mq 21,50 e quota condominiale del cortile (fg. 35 particella 2668 sub 2) comune alle unità immobiliari sub 3-5-6-7.

Superficie calpestabile

- Ingresso	mq	6,30
- Cucina	mq	7,90
- Pranzo	mq	15,10
- Disimpegno	mq	2,40
- Letto	mq	16,00
- Letto	mq	19,75
- Bagno	mq	5,55
superficie calpestabile	mq	73,00

Superficie non residenziale (porticato) mq 21,50

Superficie commerciale

La superficie commerciale è stata determinata secondo i criteri dettati dalla normativa UNI 10750, che prevede:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

Calcolo superficie commerciale

Superficie residenziale

a) Superficie calpestabile	mq	73,00
b) Superficie pareti divisorie interne	mq	2,90
c) Superficie effettiva pareti perimetrali mq 10,00, superficie di calcolo (10% a+b)	mq	7,60
Porticato (Superficie non residenziale) superficie effettiva mq 21,50 superficie di calcolo: mq 21,50 x 0,35 =	mq	7,50
Sommano	mq	91,00

Caratteristiche interne

- pavimento e battiscopa in ceramica battiscopa in tutti gli ambienti;

- tramezzature in laterizi forati;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti ad eccezione del vano bagno, rivestite con piastrelle in ceramica e della parete attrezzata del vano cucina;
- gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica;
- gli infissi interni sono in legno;

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici, impianto elettrico ed idrico sanitario e di riscaldamento autonomo a mezzo di caldaia.

Al momento trovasi in buono stato di manutenzione.

LOTTO 006

F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5

Caratteristiche dimensionali

L'unità immobiliare, con destinazione abitazione, ha altezza utile interna di ml 2,85, si sviluppa su un unico livello al piano primo ed è costituita da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, n. 2 vani letto, bagno, su una superficie calpestabile di mq 89,00, una veranda della superficie di mq 7,20 ed è dotata inoltre di quattro balconi per una superficie di mq 22,80 e quota condominiale del cortile (fg. 35 particella 2668 sub 2) comune alle unità immobiliari sub 3-5-6-7

Superficie calpestabile

- Ingresso	mq	6,50
- Cucina	mq	19,30
- Soggiorno	mq	17,20
- Disimpegno	mq	4,45
- Ripostiglio	mq	3,25
- Letto	mq	15,20
- Letto	mq	17,20
- Bagno	mq	5,90
superficie calpestabile	mq	89,00

Superfici non residenziale

- veranda	mq	7,20
- balconi	mq	22,80

Calcolo superficie commerciale

Superficie residenziale

a) Superficie calpestabile	mq	89,00
b) Superficie pareti divisorie interne	mq	3,00
c) Superficie effettiva pareti perimetrali mq 13,00,		
superficie di calcolo (10% a+b)	mq	9,00

Superficie non residenziale

Veranda superficie effettiva mq 7,20	
superficie di calcolo: mq $7,20 \times 0,60 =$	mq 4,30
Balconi superficie effettiva mq 22,80	
superficie di calcolo: mq $22,80 \times 0,25 =$	mq 5,70
Sommano	mq 111,00

Caratteristiche interne

- pavimento e battiscopa in ceramica battiscopa in tutti gli ambienti;
- tramezzature in laterizi forati;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate in tutti gli ambienti ad eccezione del vano bagno, rivestite con piastrelle in ceramica e della parete attrezzata del vano cucina;
- gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili in plastica;
- gli infissi interni sono in legno;

L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici, impianto elettrico ed idrico sanitario e di riscaldamento autonomo a mezzo di caldaia.

Al momento trovasi in buono stato di manutenzione.

LOTTO 007

**G) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35
– PART.LLA 2668 SUB 6**

Caratteristiche dimensionali

L'unità immobiliare, con destinazione abitazione, ha altezza utile interna di ml 2,85, si sviluppa su un unico livello al piano secondo, attualmente trovasi completamente allo stato rustico, in quanto risultano realizzate unicamente le murature perimetrali. Ha una superficie libera calpestabile di mq 92,00 ed è dotata inoltre di quattro balconi per una superficie di mq 30,00 e quota condominiale del cortile (fg. 35 particella 2668 sub 2) comune alle unità immobiliari sub 3-5-6-7.

Calcolo superficie commerciale

Superficie residenziale

a) Superficie calpestabile	mq 92,00
b) Superficie effettiva pareti perimetrali mq 13,00,	
superficie di calcolo (10% a)	mq 9,00
Balconi (Superficie non residenziale)	
superficie effettiva mq 30,00	
superficie di calcolo:	
mq $30,00 \times 0,25 =$	mq 7,50
Sommano	mq 108,50

Caratteristiche interne

Si ribadisce che l'immobile trovasi completamente allo stato rustico; sono realizzati i soli muri perimetrali, con assenza di qualsiasi tipo di rifinitura.

2.a.3) SI RICHIEDE, INOLTRE, UN'ACCURATA DESCRIZIONE DEGLI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA', E DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O USI CIVICI, EVIDENZIANDOSI GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCOSSO. SEMPRE IN PUNTO DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE, OCCORRERA' DISTINGUERE IN SEZIONI SEPARATE QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO INVECE CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA, INDICANDO, PER QUESTI ULTIMI, I COSTI A CIO' NECESSARI; IL PERITO DOVRA' IN PARTICOLARE ED IN OGNI CASO PRONUNCIARSI ESPPLICITAMENTE, IN SENSO AFFERMATIVO O NEGATIVO, SULLA ESISTENZA DEI SEGUENTI ONERI E VINCOLI:

PER I VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) ED ALTRE TRASCRIZIONI;

ATTI DI ASSESSAMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;

ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITU', USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.);

PER I VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

ISCRIZIONI;

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

PER EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICO - CATASTALI;

DIFFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIE;

DIFFORMITA' CATASTALI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno

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

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Trascrizioni

Pignoramenti:

Nota del 06/06/2001 - Reg. Part. 3281 - Reg. Gen. 4278 - Pignoramento emesso dal Tribunale Civile di Matera in data 05/05/2001

Nota del 22/02/2002 - Reg. Part. 1380 - Reg. Gen. 1660 - Pignoramento emesso dal Tribunale Civile di Matera in data 04/02/2002

Iscrizioni

Nota del 16/07/1993 – Reg. Part. 486 - Reg. Gen. 5668 - Ipoteca in data 13/07/1993

Nota del 01/06/2001 – Reg. Part. 886 - Reg. Gen. 4410 - Ipoteca in data 25/05/2000

Difformità urbanistico-edilizie

LOTTO 005

E) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

Per tale immobile risultano presentate al Comune di Pisticci domanda di condono edilizio n. 869 ai sensi della Legge n. 47/1985 e domanda di condono edilizio, n. 62, ai sensi della Legge n. 724/1994 per la chiusura parziale del porticato ed inglobato nell'abitazione.

Per la definizione della pratica sarà necessario espletare le seguenti operazioni tecnico-economiche, progettazione dell'abuso commesso, pagamento oblazione, pagamento oneri di urbanizzazione, pagamento costo di costruzione.

Per tutte le operazioni di cui sopra viene stimato un costo complessivo di € 3.500,00 ca.

Sarà comunque l'Amministrazione comunale, successivamente a determinare i costi esatti di propria competenza.

LOTTO 006

F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5

Per tale immobile risulta presentata al Comune di Pisticci domanda di condono edilizio n. 869 ai sensi della Legge n. 47/1985 e domanda di condono edilizio, n. 62, ai sensi della Legge n. 724/1994 per realizzazione di una superficie maggiore di sbalzo pari a mq 8,06 e realizzazione di una veranda sul balcone.

Per la definizione della pratica sarà necessario espletare le seguenti operazioni tecnico-economiche, progettazione dell'abuso commesso, pagamento oblazione, pagamento oneri di urbanizzazione, pagamento costo di costruzione.

Per tutte le operazioni di cui sopra viene stimato un costo complessivo di € 3.500,00 ca.

Sarà comunque l'Amministrazione comunale, successivamente a determinare i costi esatti di propria competenza.

Difformità catastali

LOTTO 006

F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5

La planimetria catastale attualmente in atti non rispecchia l'effettivo stato dei luoghi in riferimento alla veranda. Per l'aggiornamento di tale elaborato tecnico si può considerare un costo pari ad € 800,00.

2.2) LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PRECISANDO SE OCCUPATI DA TERZI ED A CHE TITOLO, OVVERO DAL DEBITORE

LOTTO 001

A) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 101

LOTTO 002

B) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI - FG. 66 – PART.LLA 90

LOTTO 003

C) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI - FG. 66 – PART.LLE 60-63-123-237

LOTTO 004

D) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI - FG. 113 – PART.LLE 33-46-49-50-54-121

ATTUALE STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo i beni identificati con i lotti 1-2-3-4 risultano in possesso degli esecutati,

LOTTO 005

E) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

LOTTO 007

G) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 6

ATTUALE STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo i beni identificati con i lotti 5 e 7 sono in possesso degli esecutati,

LOTTO 006

F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5

ATTUALE STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è abitata dal Sig.

, figlio degli esecutati, in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito, come dichiarato dallo stesso.

2.3) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI, L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE) EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE; EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA; EVENTUALI CAUSE IN CORSO.

Da informazioni assunte non risultano spese fisse e spese straordinarie, non risultano inoltre cause in corso.

2.4) LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI, INDICANDO DISTINTAMENTE E IN SEPARATI PARAGRAFI I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI, LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, ESPONENDO POI IN FORMA TABELLARE IL CALCOLO DELLE SUPERFICIE PER CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL VALORE AL MQ, DEL VALORE TOTALE; ESPONENDO ALTRESI' ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER LO STATO D'USO EMANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, L'ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER LA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHE' SUI VALORI CATASTALI E LA ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI NONCHE' PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (15% DEL VALORE), LA NECESSITA' DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE, TOSSICI O NOCIVI; ALTRI ONERI O PESI; IL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DI TALI DECURTAZIONI E CORREZIONI (RITENEDOSI ALTRESI' OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA I SOLI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE AVENTI DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO), E PREFIGURANDO LE TRE DIVERSE IPOTESI INCUI EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE, PER LA BONIFICA DI DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA OVVERO SIANO ASSUNTI DALLA PROCEDURA LIMITATAMENTE AGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-CATASTALE, OVVERO SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

VALUTAZIONE FONDI RUSTICI

Per la stima dei fondi rustici, di cui ai lotti 1-2-3, si è adottato il criterio sintetico comparativo anche in considerazione della destinazione urbanistica degli stessi, ricadenti in zona rurale.

Tale metodologia è basata sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, presso l'Ufficio tecnico comunale, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, e riviste specializzate del settore, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato.

Sono state prese in esame caratteristiche estrinseche quali l'estensione, la forma, la giacitura, l'esposizione e le caratteristiche intrinseche, quali le previsioni dello strumento urbanistico, l'accessibilità e la vicinanza al centro abitato.

Pertanto il valore del fondo rustico è stato determinato prendendo in esame:

- le valutazioni di fondi rustici in zona;

- la potenzialità edificatoria del fondo indicata dallo strumento urbanistico vigente (vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pisticci in data 06/11/2009), ove è consentita la costruzione di manufatti sia di tipo produttivo che abitativo strettamente necessari e pertinenti alla conduzione del fondo.

MANUFATTI DESTINATI AD USO ALLE LAVORAZIONI

Superficie coperta non superiore ad 1/60 della superficie del fondo, comprendente anche quella relativa alle residenze.

MANUFATTI DESTINATI AD USO ABITAZIONE

Indice di fabbricazione fondiario non superiore a 0,03 mc/mq di area disponibile

LOTTO 001

A) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 101

- Valutazioni di fondi rustici in zona, pari ad € 18.000,00/Ha.
- Potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico.

Si avrà:

Valore fondo rustico:

- fg. 66 – particella 101: Ha 1.53.69 x € 18.000,00 = € 27.664,20

Potenzialità edificatoria

MANUFATTI DESTINATI AD USO ALLE LAVORAZIONI

- Ha 1.53.69 x 1/60 = mq 256,00.

MANUFATTI DESTINATI AD USO ABITAZIONE

- Ha 1.53.69 x 0,03 mc/mq = mc 461,00.

- mc 461,00 : 3,00 = mq 153,00.

Nelle compravendite similari si è individuata una percentuale di permuta del 20%.

- mq 256,00 x € 250,00/mq x 0,20 (percentuale di permuta) = € 12.800,00

- mq 153,00 x € 400,00/mq x 0,20 (percentuale di permuta) = € 12.240,00

Sommano € 52.704,20

in c.t. € 53.000,00

LOTTO 002

B) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 90

- Valutazioni di fondi rustici in zona, pari ad € 18.000,00/Ha.
- Potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico.

Si avrà:

Valore fondo rustico:

- fg. 66 – particella 101: Ha 1.23.49 x € 18.000,00 = € 22.228,20

Potenzialità edificatoria

MANUFATTI DESTINATI AD USO ALLE LAVORAZIONI

- Ha 1.23.49 x 1/60 = mq 205,00.

MANUFATTI DESTINATI AD USO ABITAZIONE

- Ha 1.23.49 x 0,03 mc/mq = mc 370,00.

- mc 370,00 : 3,00 = mq 123,00.

Nelle compravendite similari si è individuata una percentuale di permuta del 20%.

- mq 205,00 x € 250,00/mq x 0,20 (percentuale di permuta) = € 10.250,00

- mq 123,00 x € 400,00/mq x 0,20 (percentuale di permuta) = € 9.840,00

Sommano € 42.318,20

in c.t. € 42.000,00

LOTTO 003

C) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLE 60-63-123-237

Per la stima del fondo rustico si è adottato il criterio sintetico comparativo anche in considerazione della destinazione urbanistica dello stesso, ricadente in zona rurale.

Tale metodologia è basata sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, presso l'Ufficio tecnico comunale, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, e riviste specializzate del settore, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato.

Sono state prese in esame caratteristiche estrinseche quali l'estensione, la forma, la giacitura, l'esposizione e le caratteristiche intrinseche, la presenza di fabbricati rurali, l'accessibilità e la vicinanza al centro abitato.

Pertanto il valore del fondo rustico è stato determinato prendendo in esame le quotazioni dei terreni in zona con medesime qualità colturali:

- uliveto € 10.500,00/Ha;

- seminativo € 7.000,00/Ha;

- vigneto-uliveto € 10.500,00/Ha;

e le quotazione dei fabbricati:

- Fabbricato rurale abitazione € 240,00/mq

- Fabbricato rurale deposito € 150,00/mq

- Fabbricato rurale deposito € 100,00/mq
- Corte: € 6,00/mq

Valore lotto

- foglio 66 particella 60: Ha 0.16.49 x € 10.500,00/Ha = € 1.731,45
- foglio 66 particella 63: Ha 0.89.41 x € 7.000,00/Ha = € 6.258,70
- Ha 0.16.93 x € 10.500,00/Ha = € 1.777,65
- foglio 66 particella 123: Ha 0.05.61 x € 10.500,00/Ha = € 589,05
- Ha 0.21.55 x € 10.500,00/Ha = € 2.662,75
- foglio 66 particella 237
- Fabbricato rurale abitazione: mq 272 x € 240,00/mq = € 65.280,00
- Fabbricato rurale deposito: mq 64 x € 150,00/mq = € 9.600,00
- Fabbricato rurale deposito: mq 48 x € 100,00/mq = € 4.800,00
- Corte: mq 1360 x € 6,00/mq = € 8.160,00
- € 100.459,60

in c.t. **€ 100.500,00**

LOTTO 004

D) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 113 – PART.LLE 33-46-49-50-54-121

Per la stima del fondo rustico si è adottato il criterio sintetico comparativo.

Tale metodologia è basata sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, presso l'Ufficio tecnico comunale, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, e riviste specializzate del settore, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato.

Sono state prese in esame caratteristiche estrinseche quali l'estensione, la forma, la giacitura, l'esposizione e le caratteristiche intrinseche, l'accessibilità, e pertanto è stato considerato un unico prezzo per tutte le particelle pur con destinazioni diverse pari ad € 4.000,00/Ha;

Il parametro di riferimento per la valutazione del bene in esame può essere considerato la superficie.

Valore lotto

- foglio 113 particella 33: Ha 0.33.03
- foglio 113 particella 46: Ha 3.54.28
- foglio 113 particella 49: Ha 0.24.07
- foglio 113 particella 50: Ha 0.64.31

- foglio 113 particella 54: Ha 0.76.35

- foglio 113 particella 121: Ha 0.10.05

Ha 0.18.89

Ha 5.80.98 x € 4.500,00/Ha = € 26.144,10

in c.t. **€ 26.000,00**

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

Per la stima delle unità immobiliari sono stati adottati i criteri di stima analitico e sintetico comparativo.

STIMA ANALITICA

Tale criterio si basa sulla capitalizzazione dei redditi.

L'operazione si articola in tre fasi:

- 1) Ricerca del reddito capitalizzabile medio annuo;
- 2) Ricerca del probabile saggio di capitalizzazione;
- 3) Eventuali aggiunte o detrazioni.

1) Ricerca del reddito capitalizzabile medio annuo

Il canone di locazione si è determinato attraverso la relazione tra la superficie dell'unità immobiliare e il valore locativo da definirsi in funzione del periodo, della zona, della tipologia edilizia, e dello stato di conservazione.

2) Ricerca del probabile saggio di capitalizzazione;

Il saggio di capitalizzazione definisce il rapporto intercorrente tra il valore capitale dell'immobile e la somma di denaro che da questo si ricava in un certo periodo.

STIMA SINTETICA

La stima sintetica-comparativa è basata sul confronto del bene da stimare con altri simili esistenti nella zona, pertanto, è stata intrapresa una indagine, presso l'Ufficio tecnico comunale, l'Agenzia del Territorio di Matera, agenzie immobiliari, e riviste specializzate del settore, sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo del locale mercato edilizio.

I valori emersi sono stati quindi corretti ed adeguati attraverso l'applicazione di parametri che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene.

LOTTO 005

E) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

STIMA ANALITICA

1) Ricerca del reddito capitalizzabile medio annuo

Il valore è stato definito con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio espressi in €/mq mese ed oscillano tra un minimo di €/mq 2,80 mese ed un massimo di €/mq 4,00 mese in funzione dello stato di conservazione.

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno far riferimento al valore di €/mq 3,90 mese, in considerazione dello stato di manutenzione e conservazione e della posizione urbanistica (lotto singolo).

Si avrà quindi un canone di locazione mensile pari a:

- mq 91,00 x € 3,90 mq/mese = € 354,90/mese in c.t. **€ 355,00/mese.**

• **Determinazione reddito netto da capitalizzare**

- **Reddito Lordo annuo (R.L.):** Canone mensile € 355,00 x 12 = € 4.260,00-

- **Spese (S)**

a) manutenzione, perpetuità pari al 2% canone annuo € 85,20

b) quote di sfitto, insolvibilità, ritardo esazione canone

pari all'1% canone annuo € 42,60

c) amministrazione e varie pari all'1% canone annuo € 42,60

d) imposte e tasse pari al 10% canone annuo € 426,00

€ 596,40

Pari ad una percentuale complessiva del 14%.

Reddito Netto = Reddito Lordo (R.L.) - Spese (S).

€ 4.260,00 (R.L.) - € 596,40 (S.) = € 3.663,60

2) Ricerca del probabile saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato, attraverso il sistema indiretto derivante dalla conoscenza del mercato, considerando una oscillazione tra il 2,00% ed il 5,00%, applicando il valore massimo pari al 4,50%, in considerazione dell'ubicazione e dello stato di manutenzione.

$$Vo = \frac{Rn}{r} = \frac{€ 3.663,60}{0,045} = € 81.413,33$$

STIMA SINTETICA

Dalle ricerche svolte è emerso il valore pari a € 1.200,00/mq.

Il valori emerso è stato quindi corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene oggetto, finitura, ubicazione, vetustà, lo stato di conservazione.

Il valore di mercato è stato desunto con l'applicazione dei seguente parametro di differenziazione:

- coefficiente di età, qualità e stato = 0,82

Il parametro di riferimento per la valutazione del bene in esame può essere considerato la superficie commerciale, così come determinata nel capitolo 2.a.2), pari a mq 91,00.

Si avrà:

- mq 91,00 x € 1.200,00/mq x 0,82 = **€ 89.544,00**

Valore immobile

A) STIMA ANALITICA	€ 81.413,33
B) STIMA SINTETICA	€ 89.544,00
Sommano	€ 170.957,33

$\frac{€ 170.957,33}{2} = € 85.478,67$ in c.t. **€ 85.500,00-**

Al valore così determinato va detratti

- l'importo, pari ad € 3.500,00 ca., quantificato nel capitolo nel capitolo 1.d) per la definizione della pratica di condono

Si avrà:

Valore immobile	€ 85.500,00
Costi condono	€ 3.500,00
Valore finale	€ 82.000,00

LOTTO 006

F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5

STIMA ANALITICA

1) Ricerca del reddito capitalizzabile medio annuo

Il valore è stato definito con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio espressi in €/mq mese ed oscillano tra un minimo di €/mq 2,80 mese ed un massimo di €/mq 4,00 mese in funzione dello stato di conservazione.

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno far riferimento al valore di €/mq 3,90 mese, in considerazione dello stato di manutenzione e conservazione e della posizione urbanistica (lotto singolo).

Si avrà quindi un canone di locazione mensile pari a:

- mq 111,00 x € 3,90 mq/mese = € 432,90/mese in c.t. **€ 430,00/mese.**

• Determinazione reddito netto da capitalizzare

- **Reddito Lordo annuo (R.L.):** Canone mensile € 430,00 x 12 = € 5.160,00-

- Spese (S)

a) manutenzione, perpetuità pari al 2% canone annuo	€ 103,20
b) quote di sfitto, insolvenza, ritardo esazione canone pari all'1% canone annuo	€ 51,60
c) amministrazione e varie pari all'1% canone annuo	€ 51,60
d) imposte e tasse pari al 10% canone annuo	<u>€ 516,00</u>
	€ 722,40

Pari ad una percentuale complessiva del 14%.

Reddito Netto = Reddito Lordo (R.L.) - Spese (S).

€ 5.160,00 (R.L.) - € 722,40 (S.) = € 4.437,60

2) Ricerca del probabile saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato, attraverso il sistema indiretto derivante dalla conoscenza del mercato, considerando una oscillazione tra il 2,00% ed il 5,00%, applicando il valore pari al 4,50%, in considerazione dell'ubicazione e dello stato di manutenzione.

$$Vo = \frac{Rn}{r} = \frac{€ 4.437,60}{0,045} = € 98.613,33$$

STIMA SINTETICA

Dalle ricerche svolte è emerso il valore pari a € 1.200,00/mq.

Il valore emerso è stato quindi corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene oggetto, finitura, ubicazione, vetustà, lo stato di conservazione.

Il valore di mercato è stato desunto con l'applicazione del seguente parametro di differenziazione:

- coefficiente di età, qualità e stato = 0,82

Il parametro di riferimento per la valutazione del bene in esame può essere considerato la superficie commerciale, così come determinata nel capitolo 2.a.2), pari a mq 111,00.

Si avrà:

$$- \text{mq } 111,00 \times € 1.200,00/\text{mq} \times 0,82 = € 109.224,00$$

Valore immobile

A) STIMA ANALITICA	€ 98.613,33
B) STIMA SINTETICA	<u>€ 109.224,00</u>
Sommano	€ 207.837,33

$$\frac{€ 207.837,33}{2} = € 103.918,67 \quad \text{in c.t. } \mathbf{€ 104.000,00-}$$

Al valore così determinato va detratti

- l'importo, pari ad € 3.500,00 ca., quantificato nel capitolo nel capitolo 1.d) per la definizione della pratica di condono
- l'importo, pari ad € 800,00 ca., quantificato nel capitolo nel capitolo 2.a.3) per l'aggiornamento catastale

Si avrà:

Valore immobile	€ 104.000,00
Costi condono	€ 3.500,00
Costi aggiornamento catastale	€ 800,00
Valore finale	€ 99.700,00

LOTTO 007

G) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 6

La valutazione della unità immobiliare è stata effettuata attraverso il solo criterio di stima sintetico comparativo, considerando che la stessa trovasi allo stato rustico.

Dalle ricerche svolte è emerso il valore pari a € 1.200,00/mq.

Il valore emerso è stato quindi corretto ed adeguato attraverso l'applicazione di parametri che tengono conto della specificità e delle reali caratteristiche del bene oggetto, stato di finitura (rustico) e di conseguenza tutte le spese occorrenti per il completamento, ubicazione, vetustà.

Il valore di mercato è stato desunto con l'applicazione del seguente parametro di differenziazione:

- coefficiente di età, qualità e stato di finitura (rustico) = 0,55.

Il parametro di riferimento per la valutazione del bene in esame può essere considerato la superficie commerciale, così come determinata nel capitolo 2.a.2), pari a mq 108,50.

Si avrà:

$$- \text{mq } 108,50 \times € 1.200,00/\text{mq} \times 0,55 = € 71.610,00 \text{ in c.t. } \mathbf{€ 71.600,00-}$$

RIEPILOGO

LOTTO 001

A) FONDO RUSTICO AGRO DI PISTICCI

FG. 66 – PART.LLA 101	€ 53.000,00
LOTTO 002	
B) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI FG. 66 – PART.LLA 90	€ 42.000,00
LOTTO 003	
C) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI FG. 66 – PART.LLE 60-63-123-237	€ 100.500,00
LOTTO 004	
D) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI FG. 113 – PART.LLA 33-46-49-50-54-121	€ 26.000,00
LOTTO 005	
F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA – VIA GRAMSCI, 11 FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3	€ 82.000,00
LOTTO 006	
F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA – VIA GRAMSCI, 13 FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 5	€ 99.700,00
LOTTO 007	
F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA – VIA GRAMSCI, 13 FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 6	€ 71.600,00
Totale valore lotti	€ 474.800,00

Quesito 3

ALLEGHI L'ESPERTO A CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA:

3.1) ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E ALMENO DUE INTERNE

Si allega la seguente documentazione fotografica (allegato 16):

LOTTO 001

A) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 101

- riprese fotografiche n. 1-2 relative al fondo rustico fg. 66 particella 101;

LOTTO 002

B) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 90

- ripresa fotografica n. 3 relativa al fondo rustico fg. 66 particella 90;

LOTTO 003

C) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLE 60-63-123-237

- riprese fotografiche n. 4-5-6-7-8-9 relative al fondo rustico fg. 66 particella 60-63-123-237;

LOTTO 004

D) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 113 – PART.LLE 33-46-49-50-54-121

- riprese fotografiche n. 10-11-12-13 relative al fondo rustico fg. 113 particelle 33-46-49-50-54-121;

LOTTI 5-6-7

- riprese fotografiche n. 14-15-16-17-18-19 relative all'esterno dell'edificio
Comune di Pisticci – Fraz. Marconia (MT) fg. 35 particella 2668;

LOTTO 005

**E) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 –
PART.LLA 2668 SUB 3**

- riprese fotografiche n. 20-21-22-23-24 relative all'interno dell'unità
immobiliare fg. 35 particella 2668 sub 3

LOTTO 006

**F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 –
PART.LLA 2668 SUB 5**

- riprese fotografiche n. 25-26-27-28-29 relative all'interno dell'unità
immobiliare fg. 35 particella 2668 sub 5

LOTTO 007

**G) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35
– PART.LLA 2668 SUB 6**

- riprese fotografiche n. 30-31 relative all'interno dell'unità immobiliare fg.
35 particella 2668 sub 6

3.2) NONCHE' LA PLANIMETRIA DEL BENE

3.3) VISURA CATASTALE ATTUALE

Si allega:

LOTTO 001

A) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 101

- stralcio planimetrico foglio di mappa 66 particella 101 (allegato 17)
- visura catastale del fondo rustico fg. 66 part.lla 101 (allegato 18)

LOTTO 002

B) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 90

- stralcio planimetrico foglio di mappa 66 particella 90 (allegato 19)
- visura catastale del fondo rustico fg. 66 part.lla 90 (allegato 20)

LOTTO 003

C) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLE 60-63-123-237

- stralcio planimetrico foglio di mappa 66 particelle 60-63-123-237 (allegato
21)
- visura catastale del fondo rustico fg. 66 part.lle 60-63-123-237 (allegato
22)

LOTTO 004

D) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 113 – PART.LLE 33-46-49-50-54-121

- stralcio planimetrico foglio di mappa 113 particelle 33-46-49-50-54-121 (allegato 23)
- visura catastale del fondo rustico fg. 113 part.lle 33-46-49-50-54-121 (allegato 24)

LOTTO 005

E) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

- planimetria dell'unità immobiliare in catasto al fg. 35 – part.lla 2668 sub 3 (allegato 25) e visura catastale (allegato 26);

LOTTO 006

F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668

- planimetria dell'unità immobiliare in catasto al fg. 35 – part.lla 2668 (allegato 27) e visura catastale (allegato 28);

LOTTO 007

G) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 13 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 6

- planimetria dell'unità immobiliare in catasto al fg. 35 – part.lla 2668 sub 6 (allegato 29) e visura catastale (allegato 30);

3.4) COPIA DELLA CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA

Si allega:

- copia Concessione ad edificare n. 57/78 del 28/02/1978 rilasciata dal Comune di Pisticci.

3.5) COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Si allega:

LOTTO 001

A) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 101

- copia atto di acquisto in data 03/03/1975 per notaio Laporta, registrato a Pisticci al n. 178 in data 06/03/1975, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 1447/75 registro generale e n. 9726/75 registro particolare in data 13/03/1975, , acquistava da il fondo rustico, in agro di Pisticci, foglio 66 particella 101 (allegato 31).

LOTTO 002

B) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLA 90

LOTTO 003

C) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 66 – PART.LLE 60-63-123-237

LOTTO 004

D) FONDO RUSTICO IN AGRO DI PISTICCI – FG. 113 – PART.LLE 33-46-49-50-54-121

- copia denuncia di successione di _____, registrata all'Ufficio del Registro di Pisticci al n. 21 vol. 185 in data 22/01/1986, e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 1392/86 registro generale e n. 1256/86 registro particolare in data 22/01/1986 (allegato 32)
- copia denuncia di successione di _____, registrata all'Ufficio del Registro di Pisticci al n. 10 vol. 190 in data 12/01/1991 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 2082/91 registro generale e n. 1823/91 registro particolare in data 19/03/1991 (allegato 33)

LOTTE 5-6-7

LOTTO 005

E) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 3

LOTTO 006

F) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668

LOTTO 007

G) UNITA' IMMOBILIARE IN PISTICCI FRAZ. MARCONIA VIA GRAMSCI N. 11 – FG. 35 – PART.LLA 2668 SUB 6

- copia atto di assegnazione lotto stipulato in data 26/05/1993 dal Segretario del Comune di Pisticci, registrato a Pisticci al n. 300 in data 03/06/1993, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera al n. 4797/93 registro generale e n. 4175/93 registro particolare in data 08/06/1993. Su tale lotto i sig.ri _____ hanno realizzato le unità immobiliari oggetto di pignoramento (allegato 34).

3.6) ALLEGHI ALTRESI' GLI AVVISI DI RICEVIMENTO DELLE RACCOMANDATE DI CUI AL PUNTO 1 (AVVISI DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI) E ATTESTAZIONE DI AVER TRASMESSO ALLE PARTI COPIA DELLA PERIZIA.

Si allega copia della comunicazione inviata a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed ai creditori con i relativi avvisi di ricevimento (allegato 35).

Quesito 4

ALLEGHI L'ESPERTO N. 2 COPIE CARTACEE DELLA BOZZA DI ORDINANZA E DI VERBALE DI AGGIUDICAZIONE, NON SPILLATE CON LA RESTANTE RELAZIONE

Vengono allegate bozza ordinanza di vendita e verbale di aggiudicazione lotti

Quesito 5

INVII, A MEZZO DI POSTA ORDINARIA O POSTA ELETTRONICA, NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA, ANCHE REGOLAMENTARE, CONCERNENTE LA SOTTOSCRIZIONE, LA

TRASMISSIONE E LA RICEZIONE DEI DOCUMENTI INFORMATICI E TELETRASMESSI, COPIA DEL PROPRIO ELABORATO AI CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI, AL DEBITORE, ANCHE SE NON COSTITUITO ALMENO 45 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA AI SENSI DELL'ART. ART. 569 C.P.C., ASSEGNANDO ALLE PARTI UN TERMINE NON SUPERIORE A 15 GIORNI PRIMA DELLA PREDETTA UDIENZA PER FAR PERVENIRE, PRESSO DI LUI, NOTE DI OSSERVAZIONE AL PROPRIO ELABORATO

Si allega copia della comunicazione inviata a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed ai creditori con i relativi avvisi di ricevimento (allegato 36).

Matera, 12/04/2010

IL C.T.U.

(geom. G. Sacco)

Allegati:

- 1) Lettera raccomandata a.r. di convocazione alle parti;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Visura catasto terreni fg. 66 ex part. 58 Comune di Pisticci;
- 4) Visura ampliata catasto terreni fg. 66 part. 63 Comune di Pisticci;
- 5) Visura catasto terreni fg. 66 part. Ille 90-60-63-123-237 Comune di Pisticci, vecchia intestazione;
- 6) Copia Domanda di Voltura catasto terreni fg. 66 part. Ille 90-60-63-123-237;
- 7) Visura catasto fabbricati fg. 35 part. 2668 sub 3-5-6 Comune di Pisticci, vecchia intestazione;
- 8) Copia Domanda di Voltura catasto fabbricati fg. 35 part. 2668 sub 3-5-6;
- 9) Stralcio planimetrico fg. 66 part. Ille 101 Comune di Pisticci
- 10) Stralcio planimetrico fg. 66 part. Ille 90 Comune di Pisticci
- 11) Stralcio planimetrico fg. 66 part. Ille 60-63-123-237 Comune di Pisticci
- 12) Stralcio planimetrico fg. 113 part. Ille 33-46-49-50-54-121 Comune di Pisticci
- 13) Stralcio planimetrico fg. 35 part. Ille 2268 - Comune di Pisticci
- 14) Certificato di destinazione urbanistica;
- 15) Copia Concessione ad edificare n. 57/78 del 28/02/1978;
- 16) Documentazione fotografica;
- 17) Stralcio planimetrico fg. 66 part. Ille 101 Comune di Pisticci – Lotto 1
- 18) Visura catastale fg. 66 part. 101 Comune di Pisticci – Lotto 1
- 19) Stralcio planimetrico fg. 66 part. Ille 90 Comune di Pisticci – Lotto 2;

- 20) Visura catastale fg. 66 part.IIa 90 – Comune Pisticci - Lotto 2;
- 21) Stralcio planimetrico fg. 66 part.IIe 60-63-123-237 Comune di Pisticci – Lotto 3
- 22) Visura catastale fg. 66 part.IIe 60-63-123-237 Comune di Pisticci – Lotto 3;
- 23) Stralcio planimetrico fg. 113 part.IIe 33-46-49-50-54-121 Comune di Pisticci –
Lotto 4
- 24) Visura catastale fg. 113 part.IIe 33-46-49-50-54-121 Comune di Pisticci – Lotto 4
- 25) Planimetria unità immob. Comune di Pisticci fg. 35 part.IIa 2668 sub 3 - Lotto 5;
- 26) Visura catastale Comune di Pisticci fg. 35 part.IIa 2668 sub 3 - Lotto 5
- 27) Planimetria unità immob. Comune di Pisticci fg. 35 part.IIa 2668 sub 5 - Lotto 6;
- 28) Visura catastale Comune di Pisticci fg. 35 part.IIa 2668 sub 5 - Lotto 6;
- 29) Planimetria unità immob. Comune di Pisticci fg. 35 part.IIa 2668 sub 6 - Lotto 7;
- 30) Visura catastale Comune di Pisticci fg. 35 part.IIa 2668 sub 6 - Lotto 7;
- 31) Copia atto di acquisto del 03/03/1975;
- 32) Copia denuncia di successione di del 22/01/1986;
- 33) Copia denuncia di successione di del 12/01/1991;
- 34) Copia atto di assegnazione del 25/05/1993;
- 35) Copia comunicazione sopralluogo e relativi avvisi di ricevimento.
- 36) Copia comunicazione invio perizia e relativi avvisi di ricevimento.

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno 2010, il giorno del mese di aprile nella Cancelleria Commerciale del Tribunale di Matera, è personalmente comparso il geom. Giovanni Sacco, c.f. SCC GNN 68H13 F052S, Partita IVA 01161560774 iscritto all'Albo dei Consulenti del Circondario di Matera per l'Albo dei Geometri, con studio in Piazza Sedile n. 17, il quale ha chiesto di depositare la relazione relativa all'incarico ricevuto il 12/05/2009 dal Giudice Dott. Lisco nel Procedimento di Espropriazione Forzata n. 53/2001 promosso da Italfondiaro contro

Ai fini dell'imposta di bollo dichiara che la stessa è sconta.

IL C.T.U.

IL CANCELLIERE