
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **3/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: ARCHITETTO MARICA PAOLICELLI
Codice fiscale: PLCMRC84E41F052P
Studio in: Via Don Lorenzo Milani 10 - 75100 Matera
Telefono: 3200256086
Fax: 3200256086
Email: arch.maricapaolicelli@gmail.com
Pec: marica.paolicelli@archiworldpec.it



Beni in **Montalbano Jonico (MT)**
Località/Frazione
Via N. Romeo, snc

Lotto:001

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

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

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

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

Identificativo corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: TRA I "DOCUMENTI COMUNE" (allegato 5) SI ALLEGA ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO RELATIVI AL DEBITORE CHE NE DEFINISCE ANCHE IL REGIME PATRIMONIALE.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F. 81001250778 - Proprietà per l'area - C.F.

PRRNTN54S10D547G - Proprietà superficiaria per 1/1 PER 99 ANNI, foglio 40, particella 1432, subalterno 2, indirizzo VIA NICOLA ROMEO n. SNC, piano terra, comune F399, categoria C03, classe 04, consistenza 177 m2, rendita € Euro: 667,31

Derivante da: COSTITUZIONE del 27/01/2026 Pratica n. MT0002478 in atti dal 27/01/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.334141.27/01/2026 COSTITUZIONE (n. 2478.1/2026)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento sono presenti i dati relativi all'intero terreno fg. 40 p.la 929. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento sono presenti i dati relativi all'intero terreno fg. 40 p.la 929.

Identificativo corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc

Quota e tipologia del diritto



1/1 di

· Diritto di superficie

Cod. Fiscale: .

- Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: TRA I "DOCUMENTI COMUNE" (allegato 5) SI ALLEGA ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO RELATIVI AL DEBITORE CHE NE DEFINISCE ANCHE IL REGIME PATRIMONIALE.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F. 81001250778 -

Proprietà per l'area nato a . il . - C.F.

PRRNTN54S10D547G - Proprietà superficiaria per 1/1 PER 99 ANNI, foglio 40, particella 1432, subalterno 4, indirizzo VIA NICOLA ROMEO n. SNC, piano primo, comune F399, categoria A02, classe 02, consistenza 6,5 vani, rendita € Euro: 520,33

Derivante da: COSTITUZIONE del 27/01/2026 Pratica n. MT0002478 in atti dal 27/01/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.334141.27/01/2026 COSTITUZIONE (n. 2478.1/2026)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento sono presenti i dati relativi all'intero terreno fg. 40 p.la 929. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento sono presenti i dati relativi all'intero terreno fg. 40 p.la 929.

Identificativo corpo: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc

Note: Fabbricato realizzato senza alcuna autorizzazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Diritto di superficie

Cod. Fiscale: .

- Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: TRA I "DOCUMENTI COMUNE" (allegato 5) SI ALLEGA ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO RELATIVI AL DEBITORE CHE NE DEFINISCE ANCHE IL REGIME PATRIMONIALE.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F. 81001250778 -

Proprietà per l'area - C.F.

PRRNTN54S10D547G - Proprietà superficiaria per 1/1 PER 99 ANNI, foglio 40, particella 1432, indirizzo VIA NICOLA ROMEO n. SNC , piano terra, comune F399

Note: Attualmente l'immobile risulta edificato sull'area appartenente al sub 2 denominata Area Libera/Cortile. Andrebbe accatastato con un ulteriore sub.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione Catastale con aggiornamento della planimetria.

Regolarizzabili mediante: DOCFA - VARIAZIONE

Descrizione delle opere da sanare: ANDREBBE INSERITA LA PARTE EDIFICATA IN PLANIMETRIA DEL SUB 2, ATTUALMENTE IDENTIFICATA COME CORTILE.



SPESE CATASTALI: € 70,00

PRATICA DOCFA: € 400,00

Oneri Totali: € 470,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile non è presente nella banca dati del NCEU del comune di Montalbano in quanto realizzato senza alcuna autorizzazione. Risulta essere un ampliamento del sub 2.

Note generali: L'immobile è stato edificato sull'area catastale presente a piano terra denominata "cortile".

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel comune di Bernalda, centro lucano di circa 12500 abitanti, ubicato su un altopiano a 127 m s.l.m. nella parte finale della Val Basento nella parte meridionale della provincia di Matera, al confine con la parte nord-occidentale della provincia di Taranto. Il complesso edilizio di cui le stesse fanno parte, sorge in un quartiere di recente urbanizzazione ed edificazione

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:miste

Importanti centri limitrofi: Policoro, Pisticci, Tursi, Scanzano Jonico, Nova Siri, Metaponto.

Attrazioni paesaggistiche:Riserva regionale dei Calanchi, Parco di Andriace, Corridoi di vegetazione dell'Agri e del Cavone..

Attrazioni storiche:Chiesa cattedrale di Santa Maria dell'Episcopio, Mura Medioevali con la Torre dell'Orologio, Archeoparco..

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc**

L'immobile in esame è ubicato al piano terra dell'edificio (cfr. Tav. 2) ed ha al suo interno un piano soppalco (cfr. Tav. 4) ; ad esso vi si accede da via N. Romeo attraverso una vetrina d'ingresso che da accesso al laboratorio artigianale, inizialmente adibito a falegnameria, ora adibito ad officina meccanica. All'interno vi è una scala dalla quale è possibile accedere al piano soppalco. L'edificio è in testata su una schiera di altri fabbricati distinti da quello in esame.

Durante il sopralluogo del 23.01.2026, la sottoscritta CTU, ha constatato una differente distribuzione interna dell'immobile, realizzata per permettere una migliore distribuzione dell'immobile edificato in ampliamento allo stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Diritto di superficie

Cod. Fiscale:

- Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **204,00**

E' posto al piano: Terra - Soppalco

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. da 2,52 m a 5,00 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in un buono stato di conservazione durante il sopralluogo del 23-01-2026 .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: saracinesca materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: Non sempre presenti
Pavim. Interna	materiale: pavimento industriale condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	presenti la caldaia e l'impianto - non sono presenti i caloriferi
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	è presente anche un camino

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Millesimi di proprietà:Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificatoDescrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc**

L'immobile in esame è ubicato al piano primo dell'edificio (cfr. Tav. 6) ; ad esso vi si accede da via N. Romeo attraverso un corpo scala; l'immobile, come dichiarato anche nel Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Montalbano Jonico (MT), è stato realizzato come abitazione abbinata all'attività artigianale presente al piano terra.

Durante il sopralluogo del 23-01-2026, sono state riscontrate evidenti migliorie rispetto al sopralluogo effettuato in data 23-02-2017. In effetti sono stati effettuati lavori di finitura interna tali da rendere più vivibili l'appartamento.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1****Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,86 m

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



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risultava in un buono stato di conservazione durante il sopralluogo del 23-02-2017. Mancavano finiture in alcuni vani o risultano danneggiate. Ad oggi l'immobile risulta rifinito rispetto al sopralluogo precedente.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	protezione: persiana materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr? scondizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori
Stato impianto	funzionanti
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	è presente anche un camino

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà:Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc**

Durante il sopralluogo del 23-01-2026, la sottoscritta CTU ha rinvenuto un ampliamento sull'area "cortile" a servizio del laboratorio artigianale. L'immobile in esame è ubicato al piano terra dell'edificio (cfr. Tav. 6) ; ad esso vi si accede da via N. Romeo attraversando il laboratorio (sub 2) oppure dall'esterno tramite accesso dalla particella n. 930 (di proprietà del Comune di Montalbano Jonico); l'immobile, come dichiarato dall'occupante, è stato realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia. Si specifica che parte di tale immobile è stato edificato su una particella di un altro proprietario (già evidenziato nella relazione redatta al giudice in data 26-01-2026). Più precisamente la parte coperta da una tettoia. Tale parte dovrà essere demolita e pertanto non è computata nella stima se non relativamente ai costi di demolizione.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1****Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,82 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risultava in ottimo stato di conservazione durante il



sopralluogo del 23-01-2026, anche perchè realizzato recentemente. L'occupante utilizza tale area come altra abitazione, ma impropriamente in quanto le altezze medie e i rapporti aeroilluminanti non permettono l'uso abitativo di tale spazio.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	protezione: persiana materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr? scondizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone - conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano - condizioni: sufficiente conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2024
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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



Epoca di realizzazione/adeguamento	2024
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	è presente anche un camino

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Millesimi di proprietà:Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc.**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc****Quota e tipologia del diritto****1/1 di** - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Note: TRA I "DOCUMENTI COMUNE" (allegato 5) SI ALLEGA ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO RELATIVI AL DEBITORE CHE NE DEFINISCE ANCHE IL REGIME PATRIMONIALE.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F. 81001250778 -

Proprietà per l'area - C.F.

PRRNTN54S10D547G - Proprietà superficiaria per 1/1 PER 99 ANNI, foglio 40, particella 1432, subalterno 2, indirizzo VIA NICOLA ROMEO n. SNC , piano terra, comune F399, categoria C03, classe 04, consistenza 177 m2, rendita € Euro: 667,31

Derivante da: COSTITUZIONE del 27/01/2026 Pratica n. MT0002478 in atti dal 27/01/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.334141.27/01/2026 COSTITUZIONE (n. 2478.1/2026)**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:**Nell'atto di pignoramento sono presenti i dati relativi all'intero terreno fg. 40 p.la 929. Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di



pignoramento sono presenti i dati relativi all'intero terreno fg. 40 p.la 929.

Identificativo corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Diritto di superficie

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Note: TRA I "DOCUMENTI COMUNE" (allegato 5) SI ALLEGA ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO RELATIVI AL DEBITORE CHE NE DEFINISCE ANCHE IL REGIME PATRIMONIALE.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F. 81001250778 -

Proprietà per l'area nato a - C.F.

- Proprietà superficiaria per 1/1 PER 99 ANNI, foglio 40, particella 1432, subalterno 4, indirizzo VIA NICOLA ROMEO n. SNC, piano primo, comune F399, categoria A02, classe 02, consistenza 6,5 vani, rendita € Euro: 520,33

Derivante da: COSTITUZIONE del 27/01/2026 Pratica n. MT0002478 in atti dal 27/01/2026 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.334141.27/01/2026 COSTITUZIONE (n. 2478.1/2026)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento sono presenti i dati relativi all'intero terreno fg. 40 p.la 929.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento sono presenti i dati relativi all'intero terreno fg. 40 p.la 929.

Identificativo corpo: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc

Note: Fabbricato realizzato senza alcuna autorizzazione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Diritto di superficie

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Note: TRA I "DOCUMENTI COMUNE" (allegato 5) SI ALLEGA ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO RELATIVI AL DEBITORE CHE NE DEFINISCE ANCHE IL REGIME PATRIMONIALE.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F. 81001250778 - Proprietà per l'area - C.F.

- Proprietà superficaria per 1/1 PER 99 ANNI, foglio 40, particella 1432, indirizzo VIA NICOLA ROMEO n. SNC , piano terra, comune F399

Note: Attualmente l'immobile risulta edificato sull'area appartenente al sub 2 denominata Area Libera/Cortile. Andrebbe accatastato con un ulteriore sub.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazione Catastale con aggiornamento della planimetria.

Regolarizzabili mediante: DOCFA - VARIAZIONE

Descrizione delle opere da sanare: ANDREBBE INSERITA LA PARTE EDIFICATA IN PLANIMETRIA DEL SUB 2, ATTUALMENTE IDENTIFICATA COME CORTILE.

SPESE CATASTALI: € 70,00

PRATICA DOCFA: € 400,00

Oneri Totali: **€ 470,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile non è presente nella banca dati del NCEU del comune di Montalbano in quanto realizzato senza alcuna autorizzazione. Risulta essere un ampliamento del sub 2.

Note generali: L'immobile è stato edificato sull'area catastale presente a piano terra denominata "cortile".

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

CORPO: IMMOBILE PIANO TERRA E SOPPALCO_VIA N. ROMEO SNC

Dati catastali: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F. 81001250778 - Proprietà per l'area nato a - C.F. Proprietà superficaria per 1/1 PER 99 ANNI, foglio 40, particella 1432, subalterno 2, indirizzo VIA NICOLA ROMEO n. SNC , piano terra, comune F399, categoria C03, classe 04, consistenza 177 m2, rendita € Euro: 667,31

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di Diritto di superficie

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento sono presenti i dati relativi all'intero terreno fg. 40 p.la 929.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.



CORPO: IMMOBILE PIANO PRIMO_VIA N. ROMEO SNC

Dati catastali: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F. 81001250778 - Proprietà per l'area nato a C.F. Proprietà superficiaria per 1/1 PER 99 ANNI, foglio 40, particella 1432, subalterno 4, indirizzo VIA NICOLA ROMEO n. SNC, piano primo, comune F399, categoria A02, classe 02, consistenza 6,5 vani, rendita € Euro: 520,33

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di Diritto di superficie

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento sono presenti i dati relativi all'intero terreno fg. 40 p.la 929.

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: E' presente una tettoia in legno a copertura del terrazzo all'ingresso dell'appartamento. Questo intervento è stato effettuato senza autorizzazione comunale e successivamente rispetto al primo sopralluogo effettuato nel febbraio 2017 (cfr. relazioni fotografiche)

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: IMMOBILE PIANO TERRA_SENZA AUTORIZZAZIONE_VIA N. ROMEO SNC

Dati catastali: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - C.F. 81001250778 - Proprietà per l'area nato a C.F. Proprietà superficiaria per 1/1 PER 99 ANNI, foglio 40, particella 1432, indirizzo VIA NICOLA ROMEO n. SNC, piano terra, comune F399

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di Diritto di superficie

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. L'immobile non è presente nella banca dati del NCEU del comune di Montalbano in quanto realizzato senza alcuna autorizzazione. Risulta essere un ampliamento del sub 2.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Si specifica che porzione di tale immobile è stata edificata su altra particella. Tale parte andrà necessariamente demolita.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica.

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

nato a il
proprietario/i ante ventennio al 22/12/1986. In forza di
 atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario:

nato a il dal 22/12/1986 al
 31/07/1997. In forza di atto di assegnazione.



Titolare/Proprietario: nato a dal 31/07/1997 al 05/07/2007. In forza di FRAZIONAMENTO.
 Note: FRAZIONAMENTO del 31/07/1997 in atti dal 31/07/1997 Registrazione: (n. 800.2/1997)

Titolare/Proprietario: COMUNE DI MONTALBANO JONICO con sede in MONTALBANO JONICO dal 05/07/2007 al 07/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di , in data 05/07/2007, ai nn. ; registrato a POLICORO, in data 24/07/2007, ai nn. 482.
 Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/2007 protocollo n. MT0182203 Voltura in atti dal 02/08/2007 Repertorio n.: 14 Rogante: Sede: MONTALBANO JONICO Registrazione: UR Sede: POLICORO n: 482 del 24/07/2007 COMPRAVENDITA (n. 4523.1/2007)

Titolare/Proprietario: COMUNE DI MONTALBANO con sede in MONTALBANO JONICO - Proprietà per l'area nato a - Proprietà superficaria per 1/1 PER 99 ANNI dal 07/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di SEGRET. COMUNALE, in data 07/02/2008, ai nn. ; registrato a POLICORO , in data 20/02/2008, ai nn. 37.
 Note: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/2008 protocollo n. MT0045162 Voltura in atti dal 05/03/2008 Repertorio n.: 4 Rogante: SEGRET. COMUNALE Sede: MONTALBANO JONICO Registrazione: UR Sede: POLICORO n: 37 del 20/02/2008 COMPRAVENDITA (n. 1457.1/2008)

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc e Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

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

PRATICHE EDILIZIE:

Laboratori per arti e mestieri [C3]sito in **Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc**

Numero pratica: Permesso a Costruire n°40 DEL 15/10/2008

Intestazione: Permesso a Costruire n°40 DEL 15/10/2008

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di una falegnameria in Zona P.I.P. da ubicare sul lotto n.6

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/2008 al n. di prot. prot. gen. n. 7810

Rilascio in data 15/10/2008 al n. di prot. 40/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non è stata mai effettuata la chiusura lavori, il collaudo e l'agibilità dell'edificio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Abitazione di tipo economico [A3]sito in **Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc**

Numero pratica: Permesso a Costruire n°40 DEL 15/10/2008

Intestazione: Sig.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di una falegnameria in Zona P.I.P. da ubicare sul lotto n.6

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/2008 al n. di prot. prot. gen. n. 7810



Rilascio in data 15/10/2008 al n. di prot. 40/2008

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non è stata mai effettuata la chiusura lavori, il collaudo e l'agibilità dell'edificio.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Abitazione di tipo economico [A3]sito in **Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc**

Numero pratica: 0005835 del 05/05/2017

Intestazione: sig.

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA

Per lavori: Realizzazione di una tettoia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/05/2017 al n. di prot. 0005835

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Abitazione di tipo economico [A3]sito in **Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc**

Numero pratica: 0008934 del 03/07/2017

Intestazione: sig.

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: Realizzazione di una tettoia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/05/2017 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/2017 al n. di prot. 0008934

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel progetto presentato per il rilascio del permesso a costruire non è presente il piano soppalco come rilevato e disegnato nella Tav. 4.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata mai effettuata la chiusura lavori, il collaudo e l'agibilità dell'edificio.

Regolarizzabili mediante: Pratica comunale per concludere le opere di finitura da concordare con l'amministrazione.

Descrizione delle opere da sanare: - CHIUSURA LAVORI - COLLAUDO - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'

- CHIUSURA LAVORI - COLLAUDO - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA': € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Il tecnico CTU esperto alla stima si riserva oneri accessori dopo la verifica eventuale delle opere delle strutture e per l'eventuale necessità di un collaudatore statico.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: smontaggio infissi presenti sul terrazzo a chiusura della tettoia

Regolarizzabili mediante: smontaggio

Descrizione delle opere da sanare: E' presente una tettoia dichiarata ma è stata chiusa da infissi in PVC.



Si deve provvedere allo smontaggio.

smontaggio: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note sulla conformità edilizia: E' presente una tettoia in legno a copertura del terrazzo all'ingresso dell'appartamento. Questo intervento è stato effettuato senza autorizzazione comunale e successivamente rispetto al primo sopralluogo effettuato nel febbraio 2017 (cfr. relazioni fotografiche)

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Assenza di titolo edilizio per la realizzazione dell'immobile Regularizzabili mediante: CILA POSTUMA

Descrizione delle opere da sanare: Cila postuma necessaria per sanare l'immobile realizzato senza autorizzazione da adibire a deposito.

pratica in sanatoria: € 2.000,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si specifica che porzione di tale immobile è stata edificata su altra particella. Tale parte andrà necessariamente demolita.

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc

Conformità urbanistica:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C. C. n. 24 del 22 Giugno 2012
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C. C. n. 2 del 16 Marzo 2011
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONTRATTO PER CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
Estremi delle convenzioni:	Registrazione: Ufficio del Registro di POLICORO n: 37 del 20/02/2008 - REP. 4/2008
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	NON E' POSSIBILE CAMBIARE LA DESTINAZIONE D'USO COME PREVISTO DALLA CONCESSIONE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	NON E' POSSIBILE CAMBIARE LA DESTINAZIONE



	D'USO COME PREVISTO DALLA CONCESSIONE
Rapporto di copertura:	non superiore al 50% della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	8.50 m
Altro:	cfr. REGOLAMENTO URBANISTICO Norme tecniche di attuazione Art . 23 - TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE - TRF b.3.2 Tessuto a vocazione produttiva e commerciale di recente formazione in corso di completamento (zone D1 - PIP di PRG, D.C.C. n.373 del 29.12.1988 in corso di attuazione). Questa zona è destinata alle piccole e medie attività artigianali e commerciali, produttive e di servizio inserite nel centro urbano, compatibili con esso 42 e che non rechino disturbo alle adiacenti zone residenziali. E' prevista, inoltre, la destinazione commerciale per medie strutture di vendita (D.C.C. n.5 del 26.03.2009). Valgono le seguenti prescrizioni normative: • Tipo di costruzione: edifici in serie continua o in gruppi aventi al piano terra destinazione produttiva o commerciale ed al piano superiore destinazione residenziale e/o per uffici; • E' consentita la destinazione commerciale per medie strutture di vendita in numero non superiore alle tre unità; • Il rilascio del titolo abilitativo per le nuove costruzioni o per l'ampliamento dei fabbricati esistenti - comunque entro i limiti della cubatura ammissibile prevista dai parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia innanzi specificati - è subordinato alla esplicitazione delle quantità e delle qualità degli scarichi siano essi solidi, liquidi o aeriformi e degli impianti che si intendono realizzare per l'eliminazione degli effetti che dovessero risultare nocivi. • E' prescritta l'omogeneità architettonica degli edifici nei colori, nei materiali e nelle finiture edilizie, come previste dal piano colore di cui al precedente art.3, comma 3.33. Regime d'intervento: Trasformazione B4 Categorie d'intervento: MO, MS, RE, AMP, NE1 Regime d'uso: attività commerciali, artigianali e produttive; residenziali ed uffici limitatamente al secondo piano e se compatibile con le attività commerciali, artigianali e produttive svolte. Attività ammesse: • piccole e medie attività artigianali e commerciali, produttive e di servizio inserite nel centro urbano, compatibili con esso e che non rechino disturbo alle adiacenti zone residenziali. E' prevista, inoltre, la destinazione commerciale per medie strutture di vendita in numero non superiore alle tre unità; • è consentita la destinazione d'uso residenziale ed uffici limitatamente al secondo piano, per una superficie lorda non maggiore di 120 mq e se compatibile con le attività commerciali, artigianali e produttive



	svolte. Modalità di attuazione: intervento diretto in attuazione del PIP approvato con D.C.C. n.373 del 29.12.1988 e successive. Tavola degli interventi: Tav. P.02., P.09 Parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia • Lotto minimo di intervento: Lm: come indicato in tavola P.09 • Rapporto di copertura Rc: 0,50 mq/mq • Numero di piani fuori terra : 2 • Altezza massima: 8.50 m • Distanza minima dalla strada: 6 m • Distacchi dai confini: 0 – 5 m • Distacchi dai fabbricati: 0 - 5 m; 0 - 10 m • È ammessa la costruzione di tettoie in adiacenza ai fabbricati aperte almeno da due lati per ricovero di materiali e mezzi, aventi superficie coperta non maggiore del 30% della superficie coperta del fabbricato adiacente. • Esclusivamente per i fabbricati classificati nell'elaborato P.09 con la lettera "A": centro servizi e "B": mostra mercato, sono ammesse distanze minime dalla strada inferiori a 6 metri, ma comunque con un arretramento minimo dal filo stradale non inferiore a 2 metri misurati dal punto di massima sporgenza del fabbricato. Salvo tale deroga, restano comunque validi i parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica definiti per il tessuto TRF b.3.2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C. C. n. 24 del 22 Giugno 2012
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C. C. n. 2 del 16 Marzo 2011
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONTRATTO PER CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
Estremi delle convenzioni:	Registrazione: Ufficio del Registro di POLICORO n: 37 del 20/02/2008 - REP. 4/2008
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI



Se sì, di che tipo?	NON E' POSSIBILE CAMBIARE LA DESTINAZIONE D'USO COME PREVISTO DALLA CONCESSIONE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	NON E' POSSIBILE CAMBIARE LA DESTINAZIONE D'USO COME PREVISTO DALLA CONCESSIONE
Rapporto di copertura:	non superiore al 50% della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	8.50 m
Altro:	cfr. REGOLAMENTO URBANISTICO Norme tecniche di attuazione Art . 23 - TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE - TRF b.3.2 Tessuto a vocazione produttiva e commerciale di recente formazione in corso di completamento (zone D1 - PIP di PRG, D.C.C. n.373 del 29.12.1988 in corso di attuazione). Questa zona è destinata alle piccole e medie attività artigianali e commerciali, produttive e di servizio inserite nel centro urbano, compatibili con esso 42 e che non rechino disturbo alle adiacenti zone residenziali. E' prevista, inoltre, la destinazione commerciale per medie strutture di vendita (D.C.C. n.5 del 26.03.2009). Valgono le seguenti prescrizioni normative: • Tipo di costruzione: edifici in serie continua o in gruppi aventi al piano terra destinazione produttiva o commerciale ed al piano superiore destinazione residenziale e/o per uffici; • E' consentita la destinazione commerciale per medie strutture di vendita in numero non superiore alle tre unità; • Il rilascio del titolo abilitativo per le nuove costruzioni o per l'ampliamento dei fabbricati esistenti - comunque entro i limiti della cubatura ammissibile prevista dai parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia innanzi specificati - è subordinato alla esplicitazione delle quantità e delle qualità degli scarichi siano essi solidi, liquidi o aeriformi e degli impianti che si intendono realizzare per l'eliminazione degli effetti che dovessero risultare nocivi. • E' prescritta l'omogeneità architettonica degli edifici nei colori, nei materiali e nelle finiture edilizie, come previste dal piano colore di cui al precedente art.3, comma 3.33. Regime d'intervento: Trasformazione B4 Categorie d'intervento: MO, MS, RE, AMP, NE1 Regime d'uso: attività commerciali, artigianali e produttive; residenziali ed uffici limitatamente al secondo piano e se compatibile con le attività commerciali, artigianali e produttive svolte. Attività ammesse: • piccole e medie attività artigianali e commerciali, produttive e di servizio inserite nel centro urbano, compatibili con esso e che non rechino disturbo alle adiacenti zone residenziali. E' prevista, inoltre, la destinazione



	commerciale per medie strutture di vendita in numero non superiore alle tre unità; • è consentita la destinazione d'uso residenziale ed uffici limitatamente al secondo piano, per una superficie lorda non maggiore di 120 mq e se compatibile con le attività commerciali, artigianali e produttive svolte. Modalità di attuazione: intervento diretto in attuazione del PIP approvato con D.C.C. n.373 del 29.12.1988 e successive. Tavola degli interventi: Tav. P.02., P.09 Parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia • Lotto minimo di intervento: Lm: come indicato in tavola P.09 • Rapporto di copertura Rc: 0,50 mq/mq • Numero di piani fuori terra : 2 43 • Altezza massima: 8.50 m • Distanza minima dalla strada: 6 m • Distacchi dai confini: 0 – 5 m • Distacchi dai fabbricati: 0 - 5 m; 0 - 10 m • È ammessa la costruzione di tettoie in adiacenza ai fabbricati aperte almeno da due lati per ricovero di materiali e mezzi, aventi superficie coperta non maggiore del 30% della superficie coperta del fabbricato adiacente. • Esclusivamente per i fabbricati classificati nell'elaborato P.09 con la lettera "A": centro servizi e "B": mostra mercato, sono ammesse distanze minime dalla strada inferiori a 6 metri, ma comunque con un arretramento minimo dal filo stradale non inferiore a 2 metri misurati dal punto di massima sporgenza del fabbricato. Salvo tale deroga, restano comunque validi i parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica definiti per il tessuto TRF b.3.2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C. C. n. 24 del 22 Giugno 2012
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	di C. C. n. 2 del 16 Marzo 2011
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONTRATTO PER CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE
Estremi delle convenzioni:	Registrazione: Ufficio del Registro di POLICORO n: 37 del 20/02/2008 - REP. 4/2008



Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	NON E' POSSIBILE CAMBIARE LA DESTINAZIONE D'USO COME PREVISTO DALLA CONCESSIONE
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	NON E' POSSIBILE CAMBIARE LA DESTINAZIONE D'USO COME PREVISTO DALLA CONCESSIONE
Rapporto di copertura:	non superiore al 50% della superficie del lotto
Altezza massima ammessa:	8.50 m
Altro:	cfr. REGOLAMENTO URBANISTICO Norme tecniche di attuazione Art . 23 - TESSUTI DI RECENTE FORMAZIONE - TRF b.3.2 Tessuto a vocazione produttiva e commerciale di recente formazione in corso di completamento (zone D1 - PIP di PRG, D.C.C. n.373 del 29.12.1988 in corso di attuazione). Questa zona è destinata alle piccole e medie attività artigianali e commerciali, produttive e di servizio inserite nel centro urbano, compatibili con esso 42 e che non rechino disturbo alle adiacenti zone residenziali. E' prevista, inoltre, la destinazione commerciale per medie strutture di vendita (D.C.C. n.5 del 26.03.2009). Valgono le seguenti prescrizioni normative: • Tipo di costruzione: edifici in serie continua o in gruppi aventi al piano terra destinazione produttiva o commerciale ed al piano superiore destinazione residenziale e/o per uffici; • E' consentita la destinazione commerciale per medie strutture di vendita in numero non superiore alle tre unità; • Il rilascio del titolo abilitativo per le nuove costruzioni o per l'ampliamento dei fabbricati esistenti - comunque entro i limiti della cubatura ammissibile prevista dai parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia innanzi specificati - è subordinato alla esplicitazione delle quantità e delle qualità degli scarichi siano essi solidi, liquidi o aeriformi e degli impianti che si intendono realizzare per l'eliminazione degli effetti che dovessero risultare nocivi. • E' prescritta l'omogeneità architettonica degli edifici nei colori, nei materiali e nelle finiture edilizie, come previste dal piano colore di cui al precedente art.3, comma 3.33. Regime d'intervento: Trasformazione B4 Categorie d'intervento: MO, MS, RE, AMP, NE1 Regime d'uso: attività commerciali, artigianali e produttive; residenziali ed uffici limitatamente al secondo piano e se compatibile



	con le attività commerciali, artigianali e produttive svolte. Attività ammesse: • piccole e medie attività artigianali e commerciali, produttive e di servizio inserite nel centro urbano, compatibili con esso e che non rechino disturbo alle adiacenti zone residenziali. E' prevista, inoltre, la destinazione commerciale per medie strutture di vendita in numero non superiore alle tre unità; • è consentita la destinazione d'uso residenziale ed uffici limitatamente al secondo piano, per una superficie lorda non maggiore di 120 mq e se compatibile con le attività commerciali, artigianali e produttive svolte. Modalità di attuazione: intervento diretto in attuazione del PIP approvato con D.C.C. n.373 del 29.12.1988 e successive. Tavola degli interventi: Tav. P.02., P.09 Parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia • Lotto minimo di intervento: Lm: come indicato in tavola P.09 • Rapporto di copertura Rc: 0,50 mq/mq • Numero di piani fuori terra : 2 43 • Altezza massima: 8.50 m • Distanza minima dalla strada: 6 m • Distacchi dai confini: 0 – 5 m • Distacchi dai fabbricati: 0 - 5 m; 0 - 10 m • È ammessa la costruzione di tettoie in adiacenza ai fabbricati aperte almeno da due lati per ricovero di materiali e mezzi, aventi superficie coperta non maggiore del 30% della superficie coperta del fabbricato adiacente. • Esclusivamente per i fabbricati classificati nell'elaborato P.09 con la lettera "A": centro servizi e "B": mostra mercato, sono ammesse distanze minime dalla strada inferiori a 6 metri, ma comunque con un arretramento minimo dal filo stradale non inferiore a 2 metri misurati dal punto di massima sporgenza del fabbricato. Salvo tale deroga, restano comunque validi i parametri di trasformazione edilizia ed urbanistica definiti per il tessuto TRF b.3.2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc

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

Identificativo corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montalbano Jonico (MT), Via N. Romeo snc

Occupato da TERZI senza alcun titolo.



Identificativo corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (MT), Via N. Romeo snc
Occupato da TERZI senza alcun titolo.

Identificativo corpo: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montalbano Jonico (MT), Via N. Romeo snc
Occupato da TERZI senza alcun titolo.

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- A favore della massa dei creditori contro _____ iscritto/trascritto a UFF.
GIUD.TRIB.DI MATERA SEZ. DIST. DI PISTICCI in data 24/02/2012 ai nn. 1822/1539;
Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

- A favore della massa dei creditori contro _____, Derivante da: rettifica
Trascrizione n. 1539 del 2012 iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MATERA in data
28/05/2015 ai nn. 4269/3497;
Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

- A favore della massa dei creditori contro _____ iscritto/trascritto a UFF.
GIUD.TRIB.DI MATERA SEZ. DIST. DI PISTICCI in data 24/02/2012 ai nn. 1822/1539;
Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

- A favore della massa dei creditori contro _____; Derivante da: rettifica
Trascrizione n. 1539 del 2012 iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MATERA in data
28/05/2015 ai nn. 4269/3497;
Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

- A favore della massa dei creditori contro _____ iscritto/trascritto a UFF.
GIUD.TRIB.DI MATERA SEZ. DIST. DI PISTICCI in data 24/02/2012 ai nn. 1822/1539;
Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N.
Romeo snc

- A favore della massa dei creditori contro _____; Derivante da: rettifica
Trascrizione n. 1539 del 2012 iscritto/trascritto a TRIBUNALE DI MATERA in data
28/05/2015 ai nn. 4269/3497;
Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N.
Romeo snc

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Grassano Nicola in data 24/07/2009 ai nn. 35383/14985; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/07/2009 ai nn. 6348/957

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

- Ipoteca legale attiva a favore di _____ contro _____
Iscritto/trascritto a Matera in data 10/02/2010 ai nn. 1318/335; Note: Ipoteca Legale n° 57/2010 del 05-02-2010

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Grassano Nicola in data 24/07/2009 ai nn. 35383/14985; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/07/2009 ai nn. 6348/957

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

- Ipoteca legale attiva a favore di _____ contro _____
Iscritto/trascritto a Matera in data 10/02/2010 ai nn. 1318/335; Note: Ipoteca Legale n° 57/2010 del 05-02-2010

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc

- Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Grassano Nicola in data 24/07/2009 ai nn. 35383/14985; Iscritto/trascritto a Matera in data 24/07/2009 ai nn. 6348/957

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc

- Ipoteca legale attiva a favore di _____ contro _____
Iscritto/trascritto a Matera in data 10/02/2010 ai nn. 1318/335; Note: Ipoteca Legale n° 57/2010 del 05-02-2010

Dati precedenti relativi ai corpi: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

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

Identificativo corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc
Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montalbano Jonico (MT), Via N. Romeo snc

Identificativo corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (MT), Via N. Romeo snc

Identificativo corpo: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montalbano Jonico (MT), Via N. Romeo snc

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

Identificativo corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc
Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montalbano Jonico (MT), Via N. Romeo snc

Identificativo corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (MT), Via N. Romeo snc

Identificativo corpo: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montalbano Jonico (MT), Via N. Romeo snc

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

Identificativo corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc
Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montalbano Jonico (MT), Via N. Romeo snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (MT), Via N. Romeo snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



Avvertenze ulteriori:Non specificato

Identificativo corpo: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montalbano Jonico (MT), Via N. Romeo snc

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc - Laboratori per arti e mestieri [C3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici: superfici coperte calpestabili e quota percentuale delle superfici non coperte. Inoltre il computo delle superfici coperte viene effettuato con i seguenti criteri: - 100% delle superfici calpestabili; - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); - 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata. Sommando le superfici interne, comprese di murature interne ed esterne, di 180 mq ai 24 mq di soppalco (computati al 80%_30 mq *0.80) si ottiene una superficie reale lorda commerciale pari a 204 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
produttiva	sup lorda di pavimento	204,00	1,00	204,00
		204,00		204,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2025

Zona: Montalbano Jonico (MT)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: produttiva

Superficie di riferimento:

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 180

Valore di mercato max(€/mq): 210

Accessori

Immobile piano Terra e



Soppalco_Via	N.	Romeo	snc	Posto al piano TERRA
1. Parcheggio				Sviluppa una superficie complessiva di 111 mq mq
				Valore a corpo: €6993
				Note: Per i POSTI AUTO SCOPERTI sulla superficie del lotto viene considerato il 30% del valore dei box presenti in quella zona. Purtroppo i valori per i box non sono esplicitati per quella zona così il tecnico estimatore ha valutato a corpo tenendo presente i valori di riferimento delle zone limitrofe. Si ottiene dunque: $111 \text{ mq} * 0.3 = 33.33 \text{ mq} * 210 \text{ €/mq} = 6993 \text{ €}$

Identificativo corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici: superfici coperte calpestabili e quota percentuale delle superficie non coperte. Inoltre il computo delle superfici coperte viene effettuato con i seguenti criteri: - 100% delle superfici calpestabili; - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); - 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata. Sommando le superfici interne comprese di murature interne ed esterne abbiamo 120 mq lordi ai 12.95 mq dei balconi (computati al 25%_51.80 mq *0.25) si ottiene una superficie reale lorda commerciale pari a 132.95 mq.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	133,00	1,00	133,00
		133,00		133,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc - Magazzini e locali di deposito [C2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro "superficie commerciale" viene calcolato come somma delle seguenti superfici: superfici coperte calpestabili e quota percentuale delle superficie non coperte. Inoltre il computo delle superfici coperte viene effettuato con i seguenti criteri: - 100% delle superfici calpestabili; - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti); - 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine con altre unità immobiliari e 100% delle superfici delle pareti perimetrali di facciata. Sommando le superfici interne comprese di murature interne ed esterne abbiamo 57 mq lordi e commerciali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



Produttivo - Deposito	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2025

Zona: Montalbano Ionico (MT)

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Deposito

Superficie di riferimento:

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 180

Valore di mercato max(€/mq): 210

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

Per la valutazione dei beni immobili oggetto del pignoramento si è utilizzato il procedimento sintetico che consente di determinare il valore globale dei beni come il prodotto tra l'entità del parametro adottato (superficie commerciale del valore in mq) e il prezzo riferito a tale unità parametrica.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montalbano Jonico (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate - II° semestre anno 2025;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore di Mercato

Residenziale: (€/mq) Min 350 - Max 400

Commerciale: (€/mq) Min 180 - Max 210.

8.3 Valutazione corpi:

Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Parcheggio

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 42.840,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
produttiva	204,00	€ 210,00	€ 42.840,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 42.840,00

Valore corpo	€ 42.840,00
Valore Accessori	€ 6.993,00
Valore complessivo intero	€ 49.833,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.833,00

Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 53.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	133,00	€ 400,00	€ 53.200,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 53.200,00

Valore corpo	€ 53.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 53.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.200,00

Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.830,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Produttivo - Deposito	57,00	€ 190,00	€ 10.830,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.830,00

Valore corpo	€ 10.830,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.830,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.830,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso Parcheggio	204,00	€ 49.833,00	€ 49.833,00
Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc	Abitazione di tipo economico [A3]	133,00	€ 53.200,00	€ 53.200,00
Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc	Magazzini e locali di deposito [C2]	57,00	€ 10.830,00	€ 10.830,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.470,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€106.393,00**QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:****QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO****Identificativo corpo: Immobile piano Terra e Soppalco_Via N. Romeo snc.****Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: Immobile piano Primo_Via N. Romeo snc.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: Immobile piano Terra_senza autorizzazione_Via N. Romeo snc.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montalbano Jonico (MT) CAP: 75023, Via N. Romeo snc****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati

Documento Principale:

- Perizia IMMOBILIARE_Procedura di Esecuzione Immobiliare_3/2012

Documenti Allegati:



- Documenti catastali
- Documenti comune
- Relazione fotografica
- Relazione di consulenza tecnica di ufficio
- Tavole

Data generazione:
04-05-2026

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO MARICA PAOLICELLI

