
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **14/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: GEOMETRA PAOLO MELIGENI
Codice fiscale: MLGPLA65C01F027J
Studio in: Via De Martino 53 - 75013 Ferrandina
Telefono: 0835556602
Email: architetto.meligeni@tiscali.it
Pec: paolo.meligeni@geopec.it

Beni in **Matera (MT)**
Località/Frazione
Contrada Serra Rifusa

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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Serra Rifusa snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS

- Stato Civile: Non coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a Matera il proprietario
per 1/1, foglio 30, particella 480, subalterno 2, indirizzo Contrada Serra Rifusa, piano T-1, comune Matera, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 85 mq., rendita € 171,72

Confini: Confina a sud con particella 175 del foglio 30, ad ovest con particella 240 del foglio 30, a nord con particella 171 del foglio 30, ed a ovest con particella 178 del foglio 30.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 30 particella 480 sub 2) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la corte esterna del fabbricato non risulta essere inserita in planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedura docfa.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale

Presentazione di nuova planimetria aggiornata mediante procedura docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 30 particella 480 sub 2) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Identificativo corpo: B.

Deposito [D] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Serra Rifusa snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS

- Stato Civile: Non coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a proprietario
per 1/1, foglio 30, particella 480, subalterno 3, indirizzo Contrada Serra Rifusa, piano S1, comune
Matera, categoria C/2, classe 4, consistenza 58 mq, superficie 72 mq., rendita € 155,76

Confini: Confina a sud con particella 175 del foglio 30, ad ovest con particella 240 del foglio 30, a nord con particella 171 del foglio 30, ed a ovest con particella 178 del foglio 30.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 30 particella 480 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distruzione interna del deposito al piano seminterrato non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedura docfa

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale

Presentazione di nuova planimetria aggiornata mediante procedura docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 30 particella 480 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato ubicato in Matera, alla Contrada Serra Rifusa snc, di forma geometrica rettangolare composto da 2 piani fuori terra, intercomunicanti, con annesso giardino pertinenziale recintato di circa mq. 1.000,00, oltre un piano seminterrato. Confina a sud con particella 175 del foglio 30, ad ovest con particella 240 del foglio 30, a nord con particella 171 del foglio 30, ed a ovest con particella 178 del foglio 30. Trattasi di fabbricato situato in zona agricola ad una distanza dal centro di Matera di circa Km. 4,00.

Caratteristiche zona: agro di Matera normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Bari.

Attrazioni paesaggistiche: Sassi , Cattedrale, Chiesa rupestre, Castello Tramontano.

Attrazioni storiche: Sasso caveoso, Murgia Materana, casa Grotta Sassi.

Principali collegamenti pubblici: SS 99 Matera Bari

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Abitazione , al piano terra-primo con accesso dal cortile del fabbricato. L'abitazione , con annesso cortile, misura una superficie commerciale di circa mq. 84,00, mentre il balcone e terrazzo per una superficie commerciale di circa mq. 4,50. Il locale deposito al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 26,00. Il piano terra e piano primo sono collegati mediante scala interna del tipo a chiocciola. Il deposito risulta collegato tramite scala esterna

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Civile: Non coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **154,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc. Contrada Serra Rifusa; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 abitazione; locale deposito al piano S1 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente sia dal punto di vista statico che funzionale e architettonico.



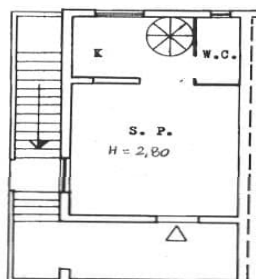
Esterno fabbricato



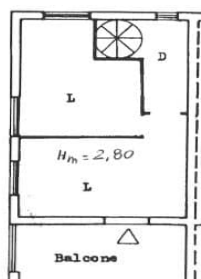
Esterno fabbricato

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

PIANO TERRA



PRIMO PIANO

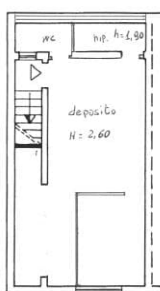


SCALA 1:100

Piano terra-primo

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

PIANO 1° SOTTOSTRADA



SCALA 1:100

Piano S1

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. del tipo a soletta alleggerita condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falda materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: fondazioni su plinti isolati e collegati da travi in c.a. materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solai in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tap- parelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole coibentazione: guaina bituminosa condizioni: suffi- cienti
Pareti esterne	materiale: a doppia foderar rivestimento: intonaco cementizio e pittur- azione condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: trattasi del locale deposito piano S1
Plafoni	materiale: intonaco con pittura condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco con pittura condizioni: buone Riferito limitatamente a: trattasi del locale deposito piano S1
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: con maniglia condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglia condizioni: buone Riferito limitatamente a: trattasi del locale deposito piano S1

Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna a chiocciola rivestimento: legno condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Fognatura	tipologia: singolare rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: non esiste dichiarazione di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL bombolone esterno rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: non esiste la dichiarazione di conformità L.46/90 e successive

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Millesimi di proprietà:Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:**Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo di prelazione dello StatoDescrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **B**

Abitazione , al piano terra-primo con accesso dal cortile del fabbricato. L'abitazione , con annesso cortile, misura una superficie commerciale di circa mq. 84,00, mentre il balcone e terrazzo per una superficie commerciale di circa mq. 4,50. Il locale deposito al piano primo sottostrada per una superficie commerciale di circa mq 26,00. Il piano terra e piano primo sono collegati mediante scala interna del tipo a chiocciola. Il deposito risulta collegato tramite scala esterna

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Civile: Non coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc Contrada Serra Rifusa; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 abitazione; locale deposito al piano S1 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'immobile è sufficiente sia dal punto di vista

statico che funzionale e architettonico.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

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: Presente

Indice di prestazione energetica:Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Serra Rifusa snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS

- Stato Civile: Non coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a proprietario
per 1/1, foglio 30, particella 480, subalterno 2, indirizzo Contrada Serra Rifusa, piano T-1, comune Matera, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 85 mq., rendita € 171,72

Confini: Confina a sud con particella 175 del foglio 30, ad ovest con particella 240 del foglio 30, a nord con particella 171 del foglio 30, ed a ovest con particella 178 del foglio 30.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 30 particella 480 sub 2) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la corte esterna del fabbricato non risulta essere inserita in planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedura docfa.

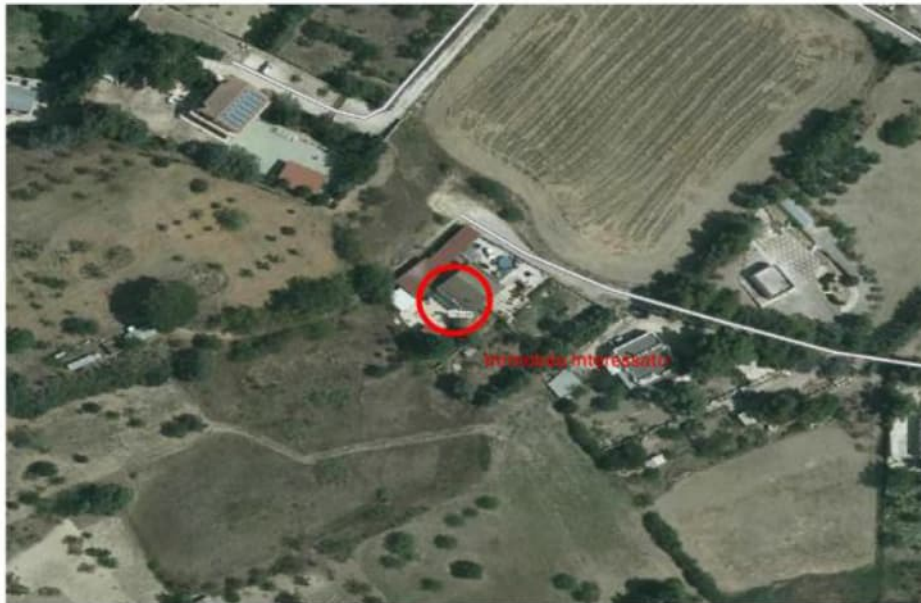
Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale

Presentazione di nuova planimetria aggiornata mediante procedura docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 30 particella 480 sub 2) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione



fabbricato interessato

Identificativo corpo: B.

Deposito [D] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Serra Rifusa snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS

- Stato Civile: Non coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a proprietario
per 1/1, foglio 30, particella 480, subalterno 3, indirizzo Contrada Serra Rifusa, piano S1, comune
Matera, categoria C/2, classe 4, consistenza 58 mq, superficie 72 mq., rendita € 155,76

Confini: Confina a sud con particella 175 del foglio 30, ad ovest con particella 240 del foglio 30, a
nord con particella 171 del foglio 30, ed a ovest con particella 178 del foglio 30.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 30 particella 480 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Allo stato attuale la distruzione interna del deposito al piano seminterrato non corrisponde con la planimetria catastale risultante dal Catasto Urbano di Matera.

Regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per aggiornamento planimetria tramite procedura docfa

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento di nuova planimetria catastale

Presentazione di nuova planimetria aggiornata mediante procedura docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 30 particella 480 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

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

CORPO: A

Dati catastali nato a proprietario per 1/1,
foglio 30, particella 480, subalterno 2, indirizzo Contrada Serra Rifusa, piano T-1, comune Matera, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie 85 mq., rendita € 171,72

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:La corrispondenza dei dati catastali (foglio 30 particella 480 sub 2) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale:NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:Si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B

Dati catastali: nato a proprietario per 1/1,,
foglio 30, particella 480, subalterno 3, indirizzo Contrada Serra Rifusa, piano S1, comune Matera, categoria C/2, classe 4, consistenza 58 mq, superficie 72 mq., rendita € 155,76

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: La corrispondenza dei dati catastali (foglio 30 particella 480 sub 3) è conforme a quella indicati negli atti di esecuzione

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di donazione.

Dati	precedenti	relativi	ai	corpi:	A
------	------------	----------	----	--------	---

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di donazione.

Dati	precedenti	relativi	ai	corpi:	B
------	------------	----------	----	--------	---

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

PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Serra Rifusa snc**

Numero pratica: N° 3/1095 del 20 marzo 1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: diritto di costruire

Per lavori: costruzione di un fabbricato rurale in località Serra Rifusa Matera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/02/1982 al n. di prot. 1095

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in **Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Serra Rifusa snc**

Numero pratica: n 3BIS/2077 del 03.07.1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: in sanatoria di realizzazione di piano seminterrato adibito a deposito , piano terra , piano primo e cambio di destinazione

Oggetto: Condonò edilizio

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito [D]sito in **Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Serra Rifusa snc**

Numero pratica: N° 3/1095 del 20 marzo 1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: diritto di costruire

Per lavori: costruzione di un fabbricato rurale in località Serra Rifusa Matera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/02/1982 al n. di prot. 1095

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Deposito [D]sito in **Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Serra Rifusa snc**

Numero pratica: n 3BIS/2077 del 03.07.1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: in sanatoria di realizzazione di piano seminterrato adibito a deposito , piano terra , piano primo e cambio di destinazione

Oggetto: Condonio edilizio

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sia la distribuzione interna del deposito al piano I sottotrada che la chiusura del balcone e della terrazza all'abitazione piano terra-primo non risultano come da progetto. Altresì parte della tettoia di circa mq. 50,00 realizzata all'ingresso della corte lato nord non risulta anch'essa da progetto e pertanto sarà necessario richiedere Permesso di Costruire in Sanatoria. Risulta essere realizzato nel cortile interno dell'abitazione un manufatto in muratura adibito a garage delle dimensioni di mt. 6,00 x mt. 5,50 hm. 2,60 completamente abusivo non sanabile. Sarà pertanto necessario demolirlo per ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo per tale demolizione come da computo metrico allegato risulta pari ad euro 5.800,00

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di progetto in Sanatoria al Comune di Matera per regolarizzare le difformità di cui sopra.

Richiesta di permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare le difformità: € 2.200,00

Demolizione garage per ripristinare lo stato dei luoghi: € 5.800,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Deposito [D]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: A**Deposito [D]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: B**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:****Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Matera (MT), Contrada Serra Rifusa snc

Occupato da OMISIS, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Deposito [D] sito in Matera (MT), Contrada Serra Rifusa snc

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 09/02/2023 ai nn. 140 iscritto/trascritto a Matera in data 01/03/2023 ai nn. 1970/1535;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 09/02/2023 ai nn. 140 iscritto/trascritto a Matera in data 01/03/2023 ai nn. 1970/1535;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 198.000; Importo capitale: € 110.000; A rogito di Notar Disabato Angelo in data 15/09/2011 ai nn. 64253/25982; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/09/2011 ai nn. 7570/1090

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 198.000; Importo capitale: € 110.000; A rogito di Notar Disabato Angelo in data 15/09/2011 ai nn. 64253/25982; Iscritto/trascritto a Matera in data 20/09/2011 ai nn. 7570/1090

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Matera (MT), Contrada Serra Rifusa snc

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

Identificativo corpo: B

Deposito [D] sito in Matera (MT), Contrada Serra Rifusa snc

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Matera (MT), Contrada Serra Rifusa snc

Nessuna esistenza di pesi ed oneri

Identificativo corpo: B

Deposito [D] sito in Matera (MT), Contrada Serra Rifusa snc

Nessuna esistenza di pesi ed oneri

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Matera (MT), Contrada Serra Rifusa 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: Nessuna.

Avvertenze ulteriori: Nessuna presenza di atto ablativo da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: B

Deposito [D] sito in Matera (MT), Contrada Serra Rifusa 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: Nessuna.

Avvertenze ulteriori: Nessuna presenza di atto ablativo da parte della pubblica amministrazione

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Di seguito si riporta il calcolo delle superfici commerciali relativa alla particella 480 sub 2 e sub 3 del foglio 30 Comune di Matera . Tali superfici sono state calcolate a seguito della verifica della consistenza edilizia e restituzione grafica con il programma Autocad e omogeneizzate con i relativi coefficienti. E' invalso l'uso di definire superficie commerciale quella comprensiva di murature esterne, tramezzature e metà di quelle perimetrali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano terra-primo con corte	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
balcone e terrazzo	sup lorda di pavimento	18,00	0,25	4,50
deposito a piano S1	sup lorda di pavimento	52,00	0,50	26,00
		154,00		114,50

Identificativo corpo: B - Deposito [D]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Totale superficie commerciale mq. 114,50.

Procedimento di stima analitico

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Nella determinazione del valore locativo dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti:

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2023, II semestre ; agenzia immobiliare Atlantis con sede in Ferrandina al Corso Vittorio Emanuele II n° 103 di .

Per tali fonti il nostro immobile, trovandosi alla Contrada Serra Rifusa , ricade in zona agricola.

Precisamente: valore locativo unitario Euro 3,40/mq - vedi allegato banca dati -

Nel caso specifico, essendo esso in sufficienti condizioni abbiamo;

$3,40 \text{ Euro/mq} \times 114,50 \text{ mq} = 389,30 \text{ Euro valore locativo mensile}$ $389,30 \times 12 = 4.671,60 \text{ canone lordo annuo.}$

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc:) tradotte nella percentuale del 20%, ne consegue che il reddito annuo corrisponde ad euro 3.737,28

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta nei limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato.

Dalla capitalizzazione del reddito medio annuo, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 2% si ottiene:

$VI = \text{Euro } 3.737,28 : 0,02 = \text{Euro } 186.864,00 / 114,50 = 1.632,00 \text{ euro/mq}$

Procedimento di stima sintetico

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello in oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq. dell'immobile il sottoscritto ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso la superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale)

Banca delle quotazioni immobiliari anno 2023, II semestre.

Per tale fonte il nostro immobile trovandosi alla Contrada Serra Rifusa snc in zona agricola, essendo un immobile unifamiliare , in virtù delle rifiniture e della sua vicinanza a Matera centro, si applica

il valore di mercato unitario pari ad Euro 1.500,00/mq

Nel caso specifico, essendo esso in sufficienti condizioni abbiamo;

$1.500,00 \text{ euro /mq} \times 114,50 \text{ mq} = 171.750,00 \text{ Euro valore di mercato}$

Inoltre si è verificato che un immobile , nella stessa Contrada di Serra Rifusa, sia stato oggetto di compravendita nell'anno 2020 per un importo pari a 122.000,00 euro. Effettuando la dovuta rivalutazione monetaria ad oggi, si ha un importo di euro 150.000,00.

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:

$(171.750,00 + 150.000,00) : 2 = \text{euro } 160.875,00$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima,

ovvero quello analitico e quello sintetico essa risulta essere la seguente;

$(186.864,00 + 160.875,00) : 2 = \text{Euro } 173.869,50$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in Euro 173.869,50 (centotrentatremilaottocentosessantanove/50) pari ad Euro al mq. 1518,50

(arrotondato ad euro 1520,00)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliare Atlantis con sede in Ferrandina al Corso Vittorio Emanuele II n° 103 di ;
O.M.I. della provincia di Matera;

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

Altre fonti di informazione: Ufficio Tecnico del Comune di Matera;
siti internet specializzati;
analisi offerte pubblicizzate;
volumi di vendita..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 174.040,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano terra- primo con corte	84,00	€ 1.520,00	€ 127.680,00
balcone e terrazzo	4,50	€ 1.520,00	€ 6.840,00
deposito a piano S1	26,00	€ 1.520,00	€ 39.520,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 174.040,00
Valore corpo	€ 174.040,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 174.040,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 174.040,00

B. Deposito [D]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	114,50	€ 174.040,00	€ 174.040,00
B	Deposito [D]	0,00	€ 0,00	€ 0,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giu-€ 26.106,00
diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%
)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.000,00

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: **€138.934,00**

Prezzo di vendita del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di "occupato" approssimato ad euro **€139.000,00**

(centotrentanovemila/zerocentesimi)

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Serra Rifusa snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Civile: Non coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: B.

Deposito [D] sito in Matera (MT) CAP: 75100, Contrada Serra Rifusa snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Civile: Non coniugato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:

08-06-2024

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PAOLO MELIGENI