
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **23/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCA PATRIZIA BERLOCO**

Custode Giudiziario: **GIOVANNI EMANUELE COLUCCI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Raffaella Vena
Codice fiscale: VNERFL76M53F052M
Partita IVA: 01209630779
Studio in: VIA VITTORIO EMANUELE III 14 - 75015 Pisticci
Telefono: 3395858092
Email: raffaella@studiovena.it
Pec: raffaella.vena@archiworldpec.it



Beni in **Bernalda (MT)**
Località/Frazione **Bernalda**
Piazza Lombardo Radice, 2

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 scrivente ha comunque provveduto ad acquisire la documentazione catastale ed ipotecaria aggiornata.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - La compra-vendita riguarda la proprietà superficaria ma nell'atto a favore degli esecutati all'art. n. 1 viene indicata "la piena proprietà".

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

Identificativo corpo: A Abitazione e autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Piazza Lombardo Radice, 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficaria

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Piazza Lombardo Radice, 2 Bernalda - Residenza attuale: Piazza Lombardo Radice, 2 Bernalda - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: I signori [REDACTED] hanno acquistato l'immobile in regime di comunione legale. Con atto del 20/09/2007 per Notaio Deodato Lapelosa hanno scelto la separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Matera n. 193/2018 in data 22/02/2018 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Attualmente la signora [REDACTED] è coniugata con [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficaria

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED] - Residenza attuale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: I signori [REDACTED] hanno acquistato l'immobile in regime di comunione legale. Con atto del 20/09/2007 per Notaio Deodato Lapelosa hanno scelto la separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Matera n. 193/2018 in data 22/02/2018 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Attualmente il signor [REDACTED] è coniugato con [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Si

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà superficaria per 1/2; 2. [REDACTED]



[redacted] Proprietà per l'area; 3. [redacted]
 [redacted] Proprietà per l'area; 4. [redacted]
 [redacted] Proprietà superficaria per 1/2; 5. [redacted]
 [redacted] Proprietà per l'area; 6. [redacted]
 [redacted] Proprietà per l'area; 7. [redacted]
 [redacted] Proprietà per l'area; 8.
 [redacted] Proprietà per l'area; 9. [redacted] Proprietà per l'area., foglio 4, particella 232, subalterno 113, indirizzo Piazza Lombardo Radice, 2, scala D, interno 3, piano 1, comune Bernalda, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 113 mq, rendita € € 520,33

Derivante da: presentazione prima planimetria del 01/09/1986.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. su vano scala D (sub. 6), lastrico solare posto al piano settimo (sub. 135) e centrale idrica posta al piano terra (sub. 107) dove è ubicato l'autoclave, spazio adibito a parcheggio (sub. 1), l'attinenza coperta (sub. 2) e spazio verde (sub. 3).

Confini: Confina ad Est con sub. n. 114, a Sud con sub. n. 6 (vano scala), ad Ovest con sub. n. 112, superiormente con sub. n. 117, inferiormente con sub. nn. 95, 96 e 107.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. [redacted]
 [redacted] Proprietà superficaria per 1/2; 2. [redacted]
 [redacted] Proprietà per l'area; 3. [redacted]
 [redacted] Proprietà per l'area; 4. [redacted]
 [redacted] Proprietà superficaria per 1/2; 5. [redacted]
 [redacted] Proprietà per l'area; 6. [redacted]
 [redacted] Proprietà per l'area; 7. [redacted]
 [redacted] Proprietà per l'area; 8.
 [redacted] Proprietà per l'area; 9. [redacted] Proprietà per l'area., foglio 4, particella 232, subalterno 95, indirizzo Piazza Lombrado Radice, 2, scala D, piano T, comune Bernalda, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 64,09

Derivante da: presentazione prima planimetria del 01/09/1986.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. su spazio adibito a parcheggio (sub. 1), l'attinenza coperta (sub. 2) e spazio verde (sub. 3).

Confini: Confina a Nord-Est con il sub. n. 96, a Sud-Est con il sub. n. 107, a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con il sub. n. 2, superiormente con il sub. n. 113.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile staggito appartiene alla zona periferica nord - ovest di Bernalda realizzata negli anni



'80, quartiere "Matine Angeliche". Le strade sono ampie e in buono stato di manutenzione, fiancheggiate da marciapiedi per il transito pedonale e dotate di verde urbano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non rilevati.

Servizi offerti dalla zona: Scuola di ogni ordine e grado (buona), Complessi sportivi (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Metaponto, Pisticci, Ferrandina.

Attrazioni paesaggistiche: Calanchi di Pisticci, Riserva naturale di Metaponto.

Attrazioni storiche: Centro storico, rovine greche di Metaponto..

Principali collegamenti pubblici: Terminale bus 2 Km

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A Abitazione e autorimessa**

L'appartamento e l'autorimessa in oggetto sono parte di un edificio condominiale denominato "Europa" provvisto di ascensore la cui tipologia edilizia è "in linea". Nel complesso l'edificio si compone di quattro corpi disposti a scacchiera serviti ciascuno dal proprio vano scala. Bene comune all'appartamento sono: il vano scala D (sub. 6), il lastrico solare posto al piano settimo (sub. 135) e la centrale idrica posta al piano terra (sub. 107) dove è ubicato l'autoclave. Bene comune sia all'appartamento che all'autorimessa sono lo spazio adibito a parcheggio (sub. 1), l'attinenza coperta (sub. 2) e lo spazio verde (sub. 3).

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Altro: **Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Piazza Lombardo Radice, 2 Bernalda - Residenza attuale: Piazza Lombardo Radice, 2 Bernalda - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: I signori [REDACTED] hanno acquistato l'immobile in regime di comunione legale. Con atto del 20/09/2007 per Notaio Deodato Lapelosa hanno scelto la separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Matera n. 193/2018 in data 22/02/2018 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Attualmente la signora [REDACTED] è coniugata con [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Altro: **Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Don Ferdinando Manzini, 13 Nonantola (MO) - Residenza attuale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugata - Ulteriori informazioni sul debitore: I signori [REDACTED] hanno acquistato l'immobile in regime di comunione legale. Con atto del 20/09/2007 per Notaio Deodato Lapelosa hanno scelto la separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Matera n. 193/2018 in data 22/02/2018 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Attualmente il signor [REDACTED] è coniugato con [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **140,97**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2020

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m abitazione, 2,45 m autorimessa



L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intervento di manutenzione straordinaria autorizzato con SCIA del 04/12/2020 ha dato accesso alle detrazioni fiscali del Superbonus 110%. I principali interventi eseguiti sono l'isolamento termico delle superfici opache, la sostituzione delle finestre, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, l'installazione di impianto fotovoltaico con accumulo connesso alla rete elettrica per le zone comuni, L'appartamento necessita di opere di manutenzione ordinaria interna: nel bagno sono visibili dei piccoli distacchi della pittura sull'intradosso del solaio, presenza di muffa tra le piastrelle, lavori vari di rifinitura.



Particolare tapparelle



Contatore parziale acqua. Visibile il "cappotto" della parete

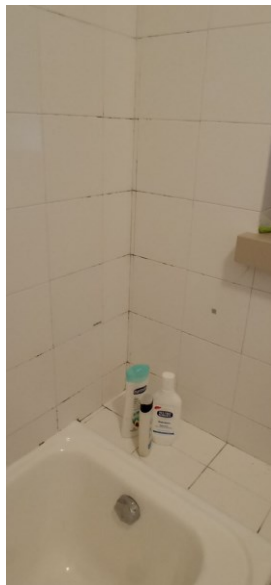




Caldaia impianto di climatizzazione invernale



Particolare solaio bagno



Particolare rivestimento bagno



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: misto con travetti realizzati in opera condizioni: buone da analisi visiva
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: Buone da esame visivo

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone Note: Le tapparelle sono dotate di telecomando.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: da ristrutturare Note: Sul pavimento sono stati stesi fogli adesivi finto legno.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC a risparmio energetico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle quadrate in ceramica bianca condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle quadrate in ceramica bianca condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico condizioni: sufficienti Note: Sono presenti due condizionatori rispettivamente nel soggiorno e nel corridoio
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
Fognatura	recapito: collettore o rete comunale



Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale Note: L'autoclave è posto nella centrale idrica al piano terra. Il contatore parziale è posto sul balcone del soggiorno.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone Note: La caldaia è posta sul balcone del soggiorno.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1989
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia Vaillant a gas metano e radiatori in ghisa
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	25 KW come da APE
Epoca di realizzazione/adeguamento	La caldaia è stata sostituita nel 2021, nessun intervento sull'impianto.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sono presenti due condizionatori collocati rispettivamente nel soggiorno e nel corridoio.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:



L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Denuncia ISPEL in data	1987-07-30
Collaudo ISPEL	Verbale di ispezione con rilascio parere favorevole in data 30/07/1987
Autocertificazione	manutentore ascensore [REDACTED]
Note ascensori montacarichi	Ascensore cat. A, matricola MT 123/85, di costruzione FIAM, tipo elettrico n. 980124 di fabbrica, portata max 315 Kg e capienza di 4 persone.
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: Tabella 1 di proprietà = 9.967; tabella 2 manutenzione parti comuni = 40.3; tabella 3 scala e ascensore = 25.82; tabella 4 lastrico solare = 39.968. Atto di deposito di Regolamento di Condominio del 25-03-1987 per Notaio Maria Lanzillotta del Distretto di Bari, rep. n. 19.276, raccolta n. 2226 registrato a Gioia del Colle il 13-04-1987.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'edificio è dotato di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A2 (25.46 kWh/mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Redatto dall' [REDACTED] in data 15-11-2021 e valido fino al 15-11-2031, regolarmente registrato alla Regione Basilicata il 17-11-2021 Codice Identificativo 30908/2021.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Area sottoposta a vincolo paesaggistico.

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

Identificativo corpo: A Abitazione e autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Piazza Lombardo Radice, 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Piazza Lombardo Radice, 2 Bernalda - Residenza attuale: Piazza Lombardo Radice, 2 Bernalda - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: I signori [REDACTED] hanno acquistato l'immobile in regime di comunione legale. Con atto del 20/09/2007 per Notaio Deodato Lapelosa hanno scelto la separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Matera n. 193/2018 in data 22/02/2018 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Attualmente la signora [REDACTED] è coniugata con [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Altro: **Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza alla data del pignoramento: ██████████

██████████ - Stato

Civile: coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: I signori ██████████ hanno acquistato l'immobile in regime di comunione legale. Con atto del 20/09/2007 per Notaio Deodato Lapelosa hanno scelto la separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Matera n. 193/2018 in data 22/02/2018 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Attualmente il signor ██████████ è coniugato con ██████████.

Eventuali comproprietari:

██████████ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Si

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. ██████████

██████████, Proprietà superficiaria per 1/2; 2. ██████████

██████████, Proprietà per l'area; 3. ██████████

██████████, Proprietà per l'area; 4. ██████████

██████████, Proprietà superficiaria per 1/2; 5. ██████████

██████████, Proprietà per l'area; 6. ██████████

██████████, Proprietà per l'area; 7. ██████████

██████████, Proprietà per l'area; 8.

██████████, Proprietà per l'ar-

ea; 9. ██████████, Proprietà per

l'area., foglio 4, particella 232, subalterno 113, indirizzo Piazza Lombardo Radice, 2, scala D, interno 3, piano 1, comune Bernalda, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 113 mq, rendita € € 520,33

Derivante da: presentazione prima planimetria del 01/09/1986.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. su vano scala D (sub. 6), lastrico solare posto al piano settimo (sub. 135) e centrale idrica posta al piano terra (sub. 107) dove è ubicato l'autoclave, spazio adibito a parcheggio (sub. 1), l'attinenza coperta (sub. 2) e spazio verde (sub. 3).

Confini: Confina ad Est con sub. n. 114, a Sud con sub. n. 6 (vano scala), ad Ovest con sub. n. 112, superiormente con sub. n. 117, inferiormente con sub. nn. 95, 96 e 107.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. ██████████

██████████, Proprietà superficiaria per 1/2; 2. ██████████

██████████, Proprietà per l'area; 3. ██████████

██████████, Proprietà per l'area; 4. ██████████

██████████, Proprietà superficiaria per 1/2; 5. ██████████

██████████, Proprietà per l'area; 6. ██████████

██████████, Proprietà per l'area; 7. ██████████

██████████, Proprietà per l'area; 8.

██████████, Proprietà per l'ar-

ea; 9. ██████████, Proprietà per

l'area., foglio 4, particella 232, subalterno 95, indirizzo Piazza Lombrado Radice, 2, scala D, piano T, comune Bernalda, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 64,09

Derivante da: presentazione prima planimetria del 01/09/1986.



Millesimi di proprietà di parti comuni: Proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c. su spazio adibito a parcheggio (sub. 1), l'attinenza coperta (sub. 2) e spazio verde (sub. 3).

Confini: Confina a Nord-Est con il sub. n. 96, a Sud-Est con il sub. n. 107, a Sud-Ovest e a Nord-Ovest con il sub. n. 2, superiormente con il sub. n. 113.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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



Ortofoto



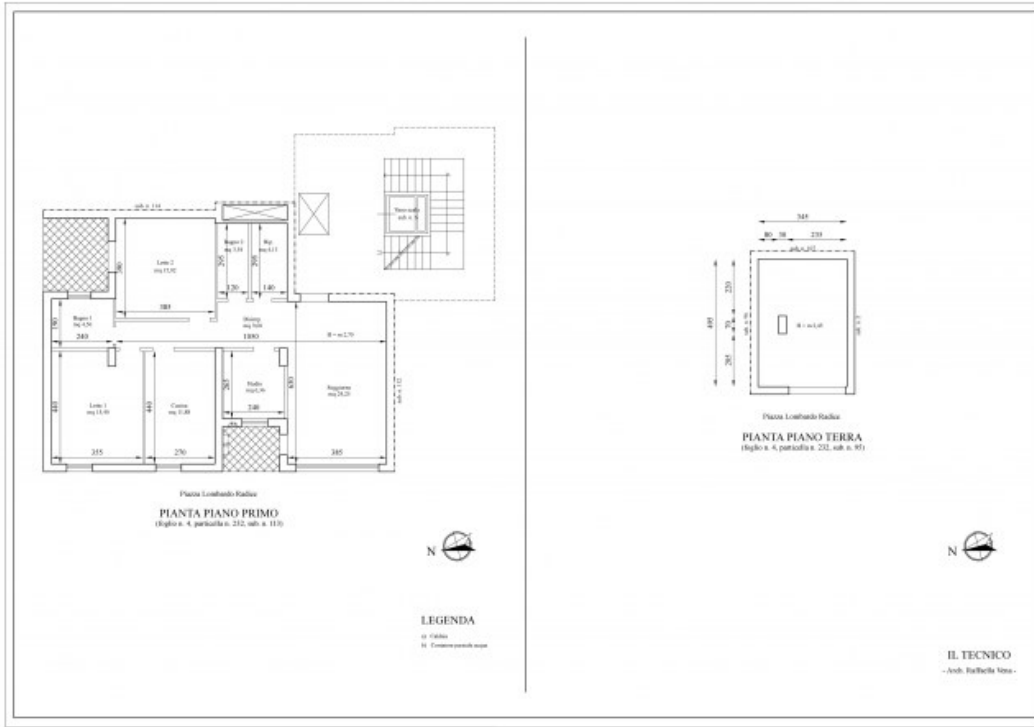


Estratto di mappa



Prospetto principale





Piante stato di fatto

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: BERNALDA

Fascia/zona: Periferica/F 8P, 9P, 10P, 11, 20 - S.P. COLOBRARO-GINOSA,DISCESA CHIESA,S.P. MATERA-BERNALDA, STR. COMUNALE FONTANA NUOVA

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	920	1200	L	3,2	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	930	L	2,7	3,5	L
Autorimesse	Normale	340	510	L	,8	1,2	L
Box	Normale	340	510	L	,8	1,2	L
Posti auto coperti	Normale	290	430	L	,9	1,3	L



OMI

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



CORPO: A ABITAZIONE E AUTORIMESSA

Dati catastali: 1. [REDACTED] Proprietà superficciaria per 1/2; 2. [REDACTED] Proprietà per l'area; 3. [REDACTED] Proprietà per l'area; 4. [REDACTED] Proprietà superficciaria per 1/2; 5. [REDACTED] Proprietà per l'area; 6. [REDACTED] Proprietà per l'area; 7. [REDACTED] Proprietà per l'area; 8. [REDACTED] Proprietà per l'area; 9. [REDACTED] Proprietà per l'area., foglio 4, particella 232, subalterno 113, indirizzo Piazza Lombardo Radice, 2, scala D, interno 3, piano 1, comune Bernalda, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 113 mq, rendita € € 520,33

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficciataria
- 1/2 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficciataria

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Si

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

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: 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: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco CURCI, in data 09/01/1990, ai nn. 167.856/9.973; registrato a Gioia del Colle (BA), in data 24/01/1990, ai nn. 685.

Note: I signori [REDACTED] acquistano i diritti di superficie dalla società [REDACTED] [REDACTED], l'area resta in ditta a [REDACTED] [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Angelo Disabato, in data 25/11/1999, ai nn. 41707/15732; registrato a Matera, in data 14/12/1999, ai nn. 2833/I-V; trascritto a Matera, in data 29/11/1999, ai nn. 9728/7438.

Note: All'art. 1 viene indicata la vendita della "piena proprietà" del compendio immobiliare anziché proprietà superficciaria



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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37/83

Intestazione: Lavori di costruzione di n. 96 alloggi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865 e dell'art. 7 della L. 10/77

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di n. 96 alloggi di edilizia convenzionata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/02/1983 al n. di prot. 1988

Rilascio in data 13/08/1984 al n. di prot.

Numero pratica: 31/86

Intestazione: Variante alla CE n. 37/83 del 13/08/1984

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: di costruzione di n. 96 alloggi di edilizia convenzionata - agevolata

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/03/1986 al n. di prot. 3688

Rilascio in data 06/11/1989 al n. di prot. 3688

Numero pratica: 203/89

Intestazione: Il variante in corso d'opera

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: di costruzione di alloggi di edilizia agevolata

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/11/1989 al n. di prot. 17759

Rilascio in data 15/12/1989 al n. di prot. 17759

Abitabilità/agibilità in data 18/12/1989 al n. di prot.

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico - L.R. 23/1999
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 26 dell'11 maggio 2004 e n. 35 del 26 maggio 2004.
Zona omogenea:	Tessuto delle Recenti Espansioni - TRE
Norme tecniche di attuazione:	art. 10: Tessuto delle Recenti Espansioni - TRE Re-



	gime di intervento della Conservazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Repubblica Italiana tra il Comune di Bernalda e impresa esecutrice
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 4829 del 09/08/1984; integrazione rep. n. 5/02 del 22/09/1984; integrazione rep. n. 29651 del 07/11/1988 tutte per Notaio Maria Lanzillotta distretto di Bari
Obblighi derivanti:	Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; realizzazione di 4 fabbricati per 96 alloggi ad uso abitazione civile; vendita degli alloggi agli aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari secondo gli art. 20 e 21 della L. 457 del 05/08/1978; l'assegnatario dovrà essere residente nel Comune o anche essere perseguito dall'ordinanza esecutiva di sfratto, assegnatario, o assegnatario di alloggi di E.R.P. che ha perso il diritto di fruire di un alloggio pubblico, o interessato da processi di recupero edilizio per le quali si prevede il temporaneo rilascio delle abitazioni originarie, o in attesa di sistemazione definitiva in alloggi convenzionati, o con esigenze temporanee di alloggio per cause di lavoro.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Gli interventi previsti nella zona sono solo di tipo conservativo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



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:

Nessuna.

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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: L. 260.000.000; Importo capitale: L. 100.000.000 ; A rogito di Notaio Angelo Disabato in data 25/11/1999 ai nn. 41708/15733; Registrato a Matera in data 06/12/1999 ai nn. 2816 ; Note: Ipoteca di Rinnovazione del 28-11-2019 RP 1363, RG 10279

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca Legale scaturita da ruolo; Importo ipoteca: € 119.192,42; Importo capitale: € 59.596,21 ; Registrato a Matera in data 25/07/2006 ai nn. 191/2006; Iscritto/trascritto a Matera in data 28/07/2006 ai nn. 8319/1510

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA BASILICATA SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca Legale derivante da ruoli; Importo ipoteca: € 92.708,02; Importo capitale: € 46.354,01 ; Registrato a Matera in data 17/12/2008 ai nn. 191/2006; Iscritto/trascritto a Matera in data 19/12/2008 ai nn. 11594/2042

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Carime spa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 297644,35; Importo capitale: € 297.644,35 ; Registrato a Matera in data 09/06/2009 ai nn. 1331/2009; Iscritto/trascritto a Matera in data 17/07/2009 ai nn. 6112/911

Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Matera in data 20/10/2010 ai nn. 10049/6992;



- A favore della massa dei creditori Banca Apulia spa contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Matera in data 01/06/2012 ai nn. 4751/3980;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Matera in data 20/04/2021 ai nn. 3354/2701;

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:

L'immobile ricade su area demaniale denominata "Torrone - Scorzone". Bisogna legittimare e affrancare l'immobile come da dichiarazione allegata.

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

Nessuno.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 660,00.

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. Come da verbale del 03-08-2022 allegato.

Avvertenze ulteriori: No

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A Abitazione e autorimessa - Abitazione di tipo civile [A2]



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini della stima, per il calcolo della consistenza si sceglie di considerare la superficie lorda di pavimento come di seguito dettagliato

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	109,00	1,00	109,00
Balconi	sup lorda di pavimento	10,97	0,30	3,29
Autorimessa	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		140,97		133,29

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II - 2021

Zona: Bernalda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 930

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

Per determinare il prezzo medio unitario si è scelto di adottare il valore medio del valore min e max di mercato ossia € 775 per l'abitazione e € 425 per l'autorimessa il cui valore complessivo è € 95.949,75.

Dall'analisi visiva dell'immobile e dalle ricerche condotte sui maggiori siti di compravendita immobiliare si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia €/mq 730 ossia valore complessivo € 89.637,00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera.;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;



Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Bernalda.;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min 620 €/mq - Max 930 €/mq abitazione Min 340 €/mq - Max 510 €/mq autorimessa;

Altre fonti di informazione: Sono stati visionati i maggiori siti di vendita quali: Immobiliare.it; Casa.it; Idealista.it..

8.3 Valutazione corpi:

A Abitazione e autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.949,75, Altro Metodo di Valorizzazione.

Per determinare il prezzo medio unitario si è scelto di adottare il valore medio del valore min e max di mercato ossia € 775 per l'abitazione e € 425 per l'autorimessa.

Dall'analisi visiva dell'immobile e dalle ricerche condotte sui maggiori siti di compravendita immobiliare dai quali sono stati presi in considerazione tre immobili ubicati rispettivamente in Via Michelangelo Buonarroti €/mq 739,88; Via Giovanni Amendola €/mq 727,27 e Via Belisario €/mq 718,75. Considerando la vetustà degli impianti e delle rifiniture interne, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia €/mq 730 ossia valore complessivo € 89.637,00 Trattasi di diritto di superficie, si è verificato che l'immobile ricade su suolo demaniale. Il canone di legittimazione e di affrancazione è stato determinato in € 575,00 da sommare alle spese di rogito e altri diritti amministrativi stimati in € 3000 e alle spese professionali stimate in € 2.500, totale € 6.075,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	109,00	€ 775,00	€ 84.475,00
Balconi	3,29	€ 775,00	€ 2.549,75
Autorimessa	21,00	€ 425,00	€ 8.925,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.949,75
Valore corpo			€ 92.793,38
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.793,38
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.793,38

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Abitazione e autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2]	133,29	€ 92.793,38	€ 92.793,38

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 2.353,00
Legittimazione e affrancazione	€ 6.075,00



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 84.365,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

- imposta di registro 9%

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

L'appartamento e l'autorimessa non sono comodamente divisibili.

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 e autorimessa.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bernalda (MT) CAP: 75012 frazione: Bernalda, Piazza Lombardo Radice, 2****Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: Piazza Lombardo Radice, 2 Bernalda - Residenza attuale: Piazza Lombardo Radice, 2 Bernalda - Stato Civile: coniugata - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: I signori [REDACTED] hanno acquistato l'immobile in regime di comunione legale. Con atto del 20/09/2007 per Notaio Deodato Lapelosa hanno scelto la separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Matera n. 193/2018 in data 22/02/2018 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Attualmente la signora [REDACTED] è coniugata con [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Bernardi Roberto - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: I signori [REDACTED] hanno acquistato l'immobile in regime di comunione legale. Con atto del 20/09/2007 per Notaio Deodato Lapelosa hanno scelto la separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Matera n. 193/2018 in data 22/02/2018 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Attualmente il signor [REDACTED] è coniugato con [REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Colella Renata - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Allegati

- Verbale/Richiesta consegna documenti;
- Estratto Atto di matrimonio;
- Certificati di residenza storico;
- Certificati di stato civile;
- Certificato di emigrazione;
- Atto di compravendita;
- Regolamento condominiale e tabelle millesimali;



- Certificati ascensore condominiale;
- Convenzioni del 09/08/1984, del 22/09/1984 e del 07/11/1988;
- Concessione Edilizia n. 37/83, n. 31/86, n. 203/89 e SCIA con relativi elaborati;
- Certificato di abitabilità e agibilità;
- Attestato di Prestazione Energetica;
- Ispezioni ipotecarie;
- Visure attuali sub. nn. 95 e 113;
- Visure storiche sub. nn. 95 e 113;
- Estratto di mappa;
- Planimetrie castali sub. nn. 95 e 113;
- Elenco sub;
- Estratto planimetrico;
- Dichiarazione allodialità;
- Documentazione fotografica;
- Piante stato di fatto.

Data generazione:
30-11-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Raffaella Vena

