
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **MAIOR SPV**

contro:

N° Gen. Rep. **71/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LABATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO
Codice fiscale: DGRLNZ63S02F052Y
Studio in: VIA DE RUGGIERI 1 - MATERA
Telefono: 0835/330017
Email: lodigr@tiscali.it
Pec: lorenzo.digregorio@archiworldpec.it



Beni in **Montescaglioso (MT)**
Località/Frazione
Via Montegrappa, 19

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: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Montegrappa, 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 d

ale: via Montegrappa, 19 Montescaglioso (MT) - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Residenza alla data del pignoramento: via Montegrappa, 19

Montescaglioso (MT) - Residenza attuale: via Montegrappa, 19 Montescaglioso (MT) - Stato Civile:

Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno (All. 1)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

802 Reg-

istrato a Stigliano al N. 107 in data 21/07/1995; voltura n. 2674.1/1995 in atti dal 03/08/1995. Da

età



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Discordanza di posizione di tramezzi in corrispondenza di una camera da letto e del ripostiglio; non risulta in pianta una porta-finestra di accesso al balcone.

Regolarizzabili mediante: pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Posizione in pianta della porta-finestra e corretta distribuzione ambienti interni.

Redazione e presentazione planimetria catastale.: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale (All. 2)

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona centrale dell'abitato di Montescaglioso, all'interna della quale è collocato l'immobile oggetto di perizia risulta ben servita dai servizi principali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuna.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus per collegamenti urbani e extraurbani 200 metri circa (All. 3)

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Appartamento sito in zona centrale dell'abitato di Montescaglioso (MT) - composto da: salone; cucina, bagno, tre camere da letto; corridoio; ripostiglio e balcone. Si accede tramite scala scala condominiale da via Montegrappa, civico 19. (All. 4)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d

a Montegrappa, 19 Montescaglioso (MT) - Stato Civile: Coniugato -

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/

- Residenza alla data del pignoramento: via Montegrappa, 19 Montescaglioso (MT) - Residenza attuale: via Montegrappa, 19 Montescaglioso (MT) - Stato Civile: Coniugata -



Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,94**

E' posto al piano: primo

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: solaio in latero-cemento condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in cemento armato con travetti precompressi condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: pilastri in cemento armato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: camera d'aria rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: escluso bagno e cucina
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cucina
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: discrete Riferito limitatamente a: bagno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: discrete Riferito limitatamente a: bagno
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti



Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: gres condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative in riferimento all
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso della vigente normativa in riferimento all
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: split diffusori: split condizioni: sufficienti conformità: rispettoso della vigente normativa in relazione all Riferito limitatamente a: corridoio
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso della vigente normativa all
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettosa della vigente normativa riferita all
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in acciaio zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative in relazione allepoca della realizzazione
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sicrete conformità: rispettoso delle normative vigenti alla data dell



Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative alla data dell
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1970 circa
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto rispetta la normativa vigente nella data della realizzazione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	discreto
Epoca di realizzazione/adequamento	1980
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto rispetta la normativa vigente nella data della realizzazione.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestazione di prestazione energetica è stato redatto dal sottoscritto CTU in data 11/05/2022; la classe energetica calcolata è "G". (All. 5)**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

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

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Montegrappa, 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 d

attuale: via Montegrappa, 19 Montescaglioso (MT) - Stato Civile:

Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota

za attuale: via Montegrappa, 19 Montescaglioso (MT) - Stato Civile:

Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

cella 992, subalterno 7, indirizzo Via Monte Grappa, piano 1, comune Montescaglioso, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale mq 108, rendita € Euro 433,82

Derivante da:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Discordanza di posizione di tramezzi in corrispondenza di una camera da letto e del ripostiglio; non risulta in pianta una porta-finestra di accesso al balcone.

Regolarizzabili mediante: pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: Posizione in pianta della porta-finestra e corretta distribuzione ambienti interni.

Redazione e presentazione planimetria catastale.: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale (All. 6)



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

CORPO: APPARTAMENTO

Dati catastali

icella 992, subalterno 7, indirizzo Via Monte Grappa, piano 1, comune Montescaglioso, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale mq 108, rendita € Euro 433,82

Quota e tipologia del diritto:

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

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:

forza di atto di compravendita - a rogito di Michele Dimuccio notaio in Stigliano (MT), in data 13/07/1995, ai nn. 802/330; registrato a Stigliano (MT), in data 21/07/1995, ai nn. 107; trascritto a , in data 17/07/1995, ai nn. 4814/4166.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 28/70

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo per civile abitazione, foglio 21, mappale 992 via Michele Venezia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/03/1973 al n. di prot. 4792

Abitabilità/agibilità in data 19/01/1979 al n. di prot. (All. 7)



Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di una porta finestra che da accesso al balcone non riportata nella planimetria del progetto autorizzato e muri divisorii interni non corrispondenti alla stessa planimetria; la superficie rilevata risulta maggiore di quella autorizzata e non corrispondente alla planimetria.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Apertura di porta finestra e rettifica della distribuzione interna
onorario professionale per presentazione pratica edilizia: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non corrispondenza tra lo stato di fatto e gli elaborati autorizzati con Nulla Osta 28/70 del 08/03/1973

Regolarizzabili mediante: pratica urbanistica

Descrizione delle opere da sanare: L'appartamento, risulta essere stato ampliato rispetto al progetto in uno spazio destinato a pozzo luce per una superficie di circa mq. 6; anche la scala condominiale risulta spostata rispetto al progetto autorizzato. onorario pratica urbanistica: € 1.800,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 1.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica (All. 8 e 9)

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

Occupato da



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 Maior SPV S.r.l. contr

7937/6086;

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 Banca CARIME S.p.A.; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di Nicola Grassano notaio in Montescaglioso (MT) in data 04/06/2009 ai nn. 35223/14875; Registrato a Matera in data 05/06/2009 ai nn. 1863/1^T; Iscritto/trascritto a Matera in data 05/06/2009 ai nn. 4708/714

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 6.000,00; Importo capitale: € 2.016,44 ; A rogito di Giudice di pace di Potenza in data 20/01/2015 ai nn. 28; Iscritto/trascritto a Matera in data 26/07/2017 ai nn. 6276/716

- Ipoteca conc. amministrativa / riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione; Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06/09/2018; Importo ipoteca: € 56.236,12; Importo capitale: € 28.118,06 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossione in data 06/09/2018 ai nn. 7490/2009; Iscritto/trascritto a Matera in data 06/09/2018 ai nn. 8093/1163

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.



Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna. (All. 10)

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

No

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

Nessun onere

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: Euro 300,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Avvertenze ulteriori: No

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: Appartamento - Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile è riferita alla superficie utile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale netta	92,24	1,00	92,24
Balcone	sup reale netta	4,70	0,25	1,18
		96,94		93,42



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

Stima comparativa con riferimento a immobili aventi caratteristiche simili; banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Montescaglioso;

Agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.433,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	92,24	€ 1.150,00	€ 106.076,00
Balcone	1,18	€ 1.150,00	€ 1.357,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.433,00
Valore corpo			€ 107.433,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.433,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.433,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	93,42	€ 107.433,00	€ 107.433,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.100,00

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: € 103.333,00

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 AN-AGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Montegrappa, 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Residenza alla data del pignoramento: via Montegrappa, 19 Montescaglioso (MT) - Residenza attuale: via Montegrappa, 19 Montescaglioso (MT) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 d

proprietà

Co

N - Residenza alla data del pignoramento: via Montegrappa, 19 Montescaglioso (MT) - Residenza attuale: via Montegrappa, 19 Montescaglioso (MT) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: 12-08-1989

Eventuali comproprietari:

Nessuno

(All. 11)

Data generazione:

12-05-2022

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO

