

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRELIOS CREDIT SOLUTION S.p.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **33/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Terreni e fabbricati in via La Martella

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 **Matera (MT)**
Località/Frazione
via La Martella s.n.c.

Lotto:001 - Terreni e fabbricati in via La Martella

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- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione.

Bene futuro [F] sito in via La Martella s.n.c. *All. 1, 2 e 3*

Quota e tipologia del diritto *All. 4*

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza alla data del pignoramento: [redacted] -

[redacted] - Residenza attuale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario, foglio 97, particella 797, subalterno 2, indirizzo via La Martella , piano Terra, comune Matera, categoria F/3

Derivante da: Variazione del 15/12/2012 Pratica n.MT0147564 in atti dal 15/10/2012 verifica stato attuale U1. (n. 9855.1/2012) - Variazione del 09/08/2010 Pratica . MT0165627 in atti dal 09/08/2010 Verifica stato attuale U1. (n. 6102.1/2010) - Costituzione del 27/09/2005 Pratica n. MT0060202 in atti dal 27/09/2005 Costituzione (n. 3784.1/2005)

Confini: a Ovest con stessa ditta e proprietà Comune di Matera (via La Martella); a Nord con proprietà Comune di Matera (via La Martella); a Est e a Sud con stessa ditta.

Note: 1l fabbricato insiste sulla stessa particella dello stesso foglio identificata con il subalterno 1 di circa mq. 495 a cui è graffato, via La Martella snc, piano terra, bene comune non censibile, senza rendita.

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

Identificativo corpo: B- f 97 p 898 Terreno.

agricolo sito in via La Martella s.n.c. *All. 5 e 3*

Quota e tipologia del diritto All. 4

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza alla data del pignoramento: [redacted] -

[redacted] - Residenza attuale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietario, sezione censuaria
Matera, foglio 97, particella 898, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 6.213, reddito do-
minicale: € Euro 32,09, reddito agrario: € Euro 25,67

Derivante da: Frazionamento del 02/08/2004, pratica n. MT0063526 in atti dal 02-08-2004
(n.63526.1/2004); Tipo mappale del 23/09/2005, pratica n. MT0059704 in atti dal 23-09-2005 (n.
59704.1/2005); Frazionamento del 22/12/2009, pratica n. MT0205655 in atti dal 22-12-2009
presentato il 22-12-2009 (n. 205655.1/2009); Impianto meccanografico del 03/11/1975; Varia-
zione d'Ufficio del 18/04/1986 in atti dal 10/06/1986 (n. 34686); Annotazioni: unito in parte alle
strade del fg 67; Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/04/1977 UR Matera registra-
zione volume 41 n. 213 registrato in data 16-12-1977 - voltura n. 48379 in atti dal 30-03-1979; De-
nuncia (nei passaggi per causa di morte) del 24/02/1978 UR Matera registrazione volume 41 n.
214 registrato in data 08-02-1978 - voltura n. 16682 in atti dal 05-04-1982; Atto del 29/07/1982
Pubblico Ufficiale CUFFARO sede Santeramo in Colle rep. n. 8526 registrato a Gioia del Colle al n.
5774 in data 04-08-1982, voltura n. 12684 in atti dal 10-01-1984; Atto del 14/04/1986 Pubblico
Ufficiale LO NIGRO sede Matera rep. n. 166391 registrato a Matera al n. 1277 in data 09-05-1986,
voltura n. 36086 in atti dal 10-06-1986; Atto del 05/06/2003 Pubblico Ufficiale DISABATO sede
Matera rep. n. 50056, trascrizione n. 4018.1/2003 Reparto PI di Matera in atti dal 04-12-2003; Ta-
bella di variazione del 23/09/2005 n. 59704.1/2005, pratica n. MT0059704 in atti dal 23/09/2005;
Atto del 11/05/2006 Pubblico Ufficiale AMENDOLARE sede Santeramo in Colle rep. n. 51126, nota
presentata con modello Unico n. 4095.1/2006 Reparto PI di Matera in atti dal 08/06/2006.

Confini: a Nord con proprietà Comune di Matera (via La Martella) e stessa ditta; a Est con propri-
età [redacted] e stessa ditta; a Sud con proprietà [redacted] e strada vicinale; a
Ovest e a Sud con strada vicinale.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di tras-
crizione: si**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Identificativo corpo: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto.

agricolo sito in via La Martella s.n.c. **All. 6 e 3**

Quota e tipologia del diritto All. 4

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - Residenza alla data del pignoramento: [redacted] -

[redacted] - Residenza attuale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] -

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietario, sezione censuaria Matera, foglio 97, particella 34, qualità fabbricato diruto, superficie catastale 36 mq.

Derivante da: Impianto meccanografico del 03/11/1975; Variazione d'Ufficio del 27/10/2017 pratica n. MT0085524 in atti dal 27/10/2017, verifica FF.RR. (n.6775.1/2017); Annotazioni: fabbricati rurali censiti al catasto terreni da dichiarare al catasto edilizio urbano (articolo 13, commi 14-ter e 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201); Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/04/1977 UR Matera registrazione volume 41 n. 213 registrato in data 16-12-1977 - voltura n. 48379 in atti dal 30-03-1979; Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 24/02/1978 UR Matera registrazione volume 41 n. 214 registrato in data 08-02-1978 - voltura n. 16682 in atti dal 05-04-1982; Atto del 29/07/1982 Pubblico Ufficiale CUFFARO sede Santeramo in Colle rep. n. 8526 registrato a Gioia del Colle al n. 5774 in data 04-08-1982, voltura n. 12684 in atti dal 10-01-1984; Atto del 14/04/1986 Pubblico Ufficiale LO NIGRO sede Matera rep. n. 166391 registrato a Matera al n. 1277 in data 09-05-1986, voltura n. 36086 in atti dal 10-06-1986; Atto del 05/06/2003 Pubblico Ufficiale DISABATO sede Matera rep. n. 50056, trascrizione n. 4018.1/2003 Reparto PI di Matera in atti dal 04-12-2003; Atto del 11/05/2006 Pubblico Ufficiale AMENDOLARE sede Santeramo in Colle rep. n. 51126, nota presentata con modello Unico n. 4095.1/2006 Reparto PI di Matera in atti dal 08/06/2006.

Confini: a Nord con proprietà Comune di Matera (via La Martella) e stessa ditta; a Est con proprietà [REDACTED] e stessa ditta; a Sud con proprietà [REDACTED] e strada vicinale; a Ovest e a Sud con strada vicinale.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non è diruto; lo stesso, secondo la Concessione Edilizia prot. 3/5724/90 rilasciata in data 21/01/1991 ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] come da elaborati grafici presentati, sarebbe dovuto essere demolito, in quanto la sua volumetria era stata assoggettata alla costruzione dell'immobile precedentemente descritto e individuato con il foglio 97, particella 797 subalterno 2.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: rimozione del fabbricato dalla mappa
pratica catastale: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Per quanto sopra NON 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):

Zona periferica dell'abitato di Matera, servita da infrastrutture primarie e secondarie.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: artigiani
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: autobus cittadini 200 metri

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione**

Struttura in cemento armato, coperto con due falde inclinate in latero cemento; tompagnato parzialmente in legno. **All. 7 (Foto 1, 2 e 4)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza alla data del pignoramento: [redacted]

- Residenza attuale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **565,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,02

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a fald materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti
Travi	materiale: cemento armato condizioni: sufficienti

Impianti:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B- f 97 p 898 Terreno**

Terreno agricolo sito nell'immediata prossimità dell'abitato della città di Matera, accessibile direttamente da via La Martella mediante strada interpodereale. **All. 7 (Foto 3, 4 e 5)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza alla data del pignoramento: [redacted]

- Residenza attuale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.213,00**

il terreno risulta di forma di poligono irregolare ed orografia caratterizzata da una pendenza del 5% circa

Tessitura prevalente di medio impasto composta da sabbia e argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree oliveto con la presenza di circa 40 piante

Selvicolture nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti

Impianti:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C- f 97 p 34 Fabbricato diruto**

Piccolo vano realizzato in muratura e coperto con due falde inclinate realizzate in travi e lamiera in acciaio; impermeabilizzato con coppi in cotto. Il fabbricato è graffiato a una piccola corte. **All. 7 (Foto 6 e 7)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza alla data del pignoramento: [REDACTED]

- Residenza attuale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **36,00**

il terreno risulta di forma di poligono irregolare ed orografia caratterizzata da una pendenza del 5% circa

Tessitura prevalente di medio impasto composta da sabbia e argilla

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti

Impianti:

Millesimi di proprietà:Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

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

Identificativo corpo: A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione.

Bene futuro [F] sito in via La Martella s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] proprietario, foglio 97, particella 797, subalterno 2, indirizzo via La Martella, piano Terra, comune Matera, categoria F/3

Derivante da: Variazione del 15/12/2012 Pratica n. MT0147564 in atti dal 15/10/2012 verifica stato attuale U1. (n. 9855.1/2012) - Variazione del 09/08/2010 Pratica n. MT0165627 in atti dal 09/08/2010 Verifica stato attuale U1. (n. 6102.1/2010) - Costituzione del 27/09/2005 Pratica n. MT0060202 in atti dal 27/09/2005 Costituzione (n. 3784.1/2005)

Confini: a Ovest con stessa ditta e proprietà Comune di Matera (via La Martella); a Nord con proprietà Comune di Matera (via La Martella); a Est e a Sud con stessa ditta.

Note: 1l fabbricato insiste sulla stessa particella dello stesso foglio identificata con il subalterno 1 di circa mq. 495 a cui è graffato, via La Martella snc, piano terra, bene comune non censibile, senza rendita.

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

Identificativo corpo: B- f 97 p 898 Terreno.

agricolo sito in via La Martella s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietario, sezione censuaria Matera, foglio 97, particella 898, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 6.213, reddito dominicale: € Euro 32,09, reddito agrario: € Euro 25,67

Derivante da: Frazionamento del 02/08/2004, pratica n. MT0063526 in atti dal 02-08-2004 (n.63526.1/2004); Tipo mappale del 23/09/2005, pratica n. MT0059704 in atti dal 23-09-2005 (n. 59704.1/2005); Frazionamento del 22/12/2009, pratica n. MT0205655 in atti dal 22-12-2009 presentato il 22-12-2009 (n. 205655.1/2009); Impianto meccanografico del 03/11/1975; Variazione d'Ufficio del 18/04/1986 in atti dal 10/06/1986 (n. 34686); Annotazioni: unito in parte alle strade del fg 67; Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/04/1977 UR Matera registrazione volume 41 n. 213 registrato in data 16-12-1977 - voltura n. 48379 in atti dal 30-03-1979; Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 24/02/1978 UR Matera registrazione volume 41 n. 214 registrato in data 08-02-1978 - voltura n. 16682 in atti dal 05-04-1982; Atto del 29/07/1982 Pubblico Ufficiale CUFFARO sede Santeramo in Colle rep. n. 8526 registrato a Gioia del Colle al n. 5774 in data 04-08-1982, voltura n. 12684 in atti dal 10-01-1984; Atto del 14/04/1986 Pubblico

Ufficiale LO NIGRO sede Matera rep. n. 166391 registrato a Matera al n. 1277 in data 09-05-1986, voltura n. 36086 in atti dal 10-06-1986; Atto del 05/06/2003 Pubblico Ufficiale DISABATO sede Matera rep. n. 50056, trascrizione n. 4018.1/2003 Reparto PI di Matera in atti dal 04-12-2003; Tabella di variazione del 23/09/2005 n. 59704.1/2005, pratica n. MT0059704 in atti dal 23/09/2005; Atto del 11/05/2006 Pubblico Ufficiale AMENDOLARE sede Santeramo in Colle rep. n. 51126, nota presentata con modello Unico n. 4095.1/2006 Reparto PI di Matera in atti dal 08/06/2006.

Confini: a Nord con proprietà Comune di Matera (via La Martella) e stessa ditta; a Est con proprietà [REDACTED] e stessa ditta; a Sud con proprietà [REDACTED] e strada vicinale; a Ovest e a Sud con strada vicinale.

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

Identificativo corpo: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto.

agricolo sito in via La Martella s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietario , sezione censuaria Matera, foglio 97, particella 34, qualità fabbricato diruto, superficie catastale 36 mq.

Derivante da: Impianto meccanografico del 03/11/1975; Variazione d'Ufficio del 27/10/2017 pratica n. MT0085524 in atti dal 27/10/2017, verifica FF.RR. (n.6775.1/2017); Annotazioni: fabbricati rurali censiti al catasto terreni da dichiarare al catasto edilizio urbano (articolo 13, commi14-ter e 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201); Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 21/04/1977 UR Matera registrazione volume 41 n. 213 registrato in data 16-12-1977 - voltura n. 48379 in atti dal 30-03-1979; Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 24/02/1978 UR Matera registrazione volume 41 n. 214 registrato in data 08-02-1978 - voltura n. 16682 in atti dal 05-04-1982; Atto del 29/07/1982 Pubblico Ufficiale CUFFARO sede Santeramo in Colle rep. n. 8526 registrato a Gioia del Colle al n. 5774 in data 04-08-1982, voltura n. 12684 in atti dal 10-01-1984; Atto del 14/04/1986 Pubblico Ufficiale LO NIGRO sede Matera rep. n. 166391 registrato a Matera al n. 1277 in data 09-05-1986, voltura n. 36086 in atti dal 10-06-1986; Atto del 05/06/2003 Pubblico Ufficiale DISABATO sede Matera rep. n. 50056, trascrizione n. 4018.1/2003 Reparto PI di Matera in atti dal 04-12-2003; Atto del 11/05/2006 Pubblico Ufficiale AMENDOLARE sede Santeramo in Colle rep. n. 51126, nota presentata con modello Unico n. 4095.1/2006 Reparto PI di Matera in atti dal 08/06/2006.

Confini: a Nord con proprietà Comune di Matera (via La Martella) e stessa ditta; a Est con proprietà [REDACTED] e stessa ditta; a Sud con proprietà [REDACTED] e strada vicinale; a Ovest e a Sud con strada vicinale.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non è diruto; lo stesso, secondo la Concessione Edilizia prot. 3/5724/90 rilasciata in data 21/01/1991 ai sigg. [REDACTED] [REDACTED], come da elaborati grafici presentati, sarebbe dovuto essere demolito, in quanto la sua volumetria era stata assoggettata alla costruzione dell'immobile precedentemente descritto e individuato con il foglio 97, particella 797 subalterno 2.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale

Descrizione delle opere da sanare: rimozione del fabbricato dalla mappa

pratica catastale: € 1.800,00

Oneri Totali: € **1.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

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

CORPO: A- F 97 P 797 S 2 -FABBRICATO IN COSTRUZIONE

Dati catastali: [REDACTED], proprietario, foglio 97, particella 797, subalterno 2, indirizzo via La Martella , piano Terra, comune Matera, categoria F/3

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: NON si dichiara la conformità urbanistica.

CORPO: B- F 97 P 898 TERRENO

Dati catastali: [REDACTED], proprietario , sezione censuaria Matera, foglio 97, particella 898, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 6.213, reddito dominicale: € Euro 32,09, reddito agrario: € Euro 25,67

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Conformita catastale:Si dichiara la conformita catastale.

Conformita edilizia:Si dichiara la conformita edilizia.

Conformita urbanistica:Si dichiara la conformita urbanistica.

CORPO: C- F 97 P 34 FABBRICATO DIRUTO

Dati catastali: [redacted] proprietario , sezione censuaria Matera, foglio 97, particella 34, qualità fabbricato diruto, superficie catastale 36 mq.

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di [redacted] Piena proprietà

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

Conformita catastale:NON si dichiara la conformità catastale.

Conformita edilizia:NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformita urbanistica:NON si dichiara la conformità urbanistica.

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

Titolare/Proprietario: [redacted] livellario per 1/2; [redacted] livellaria per 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio LO Nigro, in data 14/04/1986, ai nn. 166391; trascritto a Matera, in data 20/05/1986, ai nn. 3343/3788.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria dal 05/06/2003 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Disabato, in data 05/06/2003, ai nn. 50056; trascritto a Matera, in data 06/06/2003, ai nn. 4018/5245.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 11/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Amendolare, in data 11/05/2006, ai nn. 51126; trascritto a Matera, in data 07/06/2006, ai nn. 5628/4095.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione

Titolare/Proprietario: [redacted] livellario per 1/2; [redacted] livellaria per 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio LO Nigro, in data 14/04/1986, ai nn. 166391; trascritto a Matera, in data 20/05/1986, ai nn. 3343/3788.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria dal 05/06/2003
al. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Disabato, in data 05/06/2003, ai nn. 50056; trascritto a Matera, in data 06/06/2003, ai nn. 4018/5245.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Amendolare, in data 11/05/2006, ai nn. 51126; trascritto a Matera, in data 07/06/2006, ai nn. 5628/4095.

Dati precedenti relativi ai corpi: B- f 97 p 898 Terreno

Titolare/Proprietario: [REDACTED], livellario per 1/2; [REDACTED], livellaria per 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio LO Nigro, in data 14/04/1986, ai nn. 166391; trascritto a Matera, in data 20/05/1986, ai nn. 3343/3788.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria dal 05/06/2003
al. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Disabato, in data 05/06/2003, ai nn. 50056; trascritto a Matera, in data 06/06/2003, ai nn. 4018/5245.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Amendolare, in data 11/05/2006, ai nn. 51126; trascritto a Matera, in data 07/06/2006, ai nn. 5628/4095.

Dati precedenti relativi ai corpi: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto

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

PRATICHE EDILIZIE:

Bene futuro [F] sito in **via La Martella s.n.c.** **All. 8**

Numero pratica: 3/5724/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un deposito agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 21/01/1991 al n. di prot. 3/5724/90

Dati precedenti relativi ai corpi: A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione

agricolosito in **via La Martella s.n.c.**

Numero pratica: 3/5724/90

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un deposito agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 21/01/1991 al n. di prot. 3/5724/90

Dati precedenti relativi ai corpi: B- f 97 p 898 Terreno

agricoloso in via La Martella s.n.c.

Numero pratica: 3/5724/90

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un deposito agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 21/01/1991 al n. di prot. 3/5724/90

Dati precedenti relativi ai corpi: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto

Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La Concessione Edilizia prot. 3/5724/90 rilasciata in data 21/01/1991 ai sigg. [REDACTED] come da elaborati grafici presentati, prevedeva nel computo piano volumetrico la superficie della particella 34 su cui insiste un fabbricato rurale che sarebbe dovuto essere demolito, ma tutt'ora esistente e contemplato nell'atto di pignoramento.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione del fabbricato rurale individuato con il foglio 97 particella 34

oneri calcolati sul fabbricato diruto F97, P34: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B- f 97 p 898 Terreno

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato, secondo la Concessione Edilizia prot. 3/5724/90 rilasciata in data 21/01/1991 ai sigg. [REDACTED], come da elaborati grafici presentati, sarebbe dovuto essere demolito, in quanto la sua volumetria era stata assoggettata alla costruzione dell'immobile precedentemente descritto e individuato con il foglio 97, particella 797 subalterno 2.

Regolarizzabili mediante: demolizione

Pratica edilizia : € 2.200,00

Demolizione di strutture murarie fuori terra ed a qualsiasi altezza, comprensive di intonaci e rivestimenti, valutate per la loro cubatura effettiva, compreso abbassamento e accatastamento, nell'ambi... : € 898,38

Trasporto a rifiuto e/o a discarica autorizzata di materiale di risulta proveniente da demolizioni e rimozioni effettuata con autocarro di portata da 3,5 t a 8,5 t. previa autorizzazione della direzione... : € 228,48

Conferimento a sito e/o a discarica autorizzata e/o ad impianto di recupero di materiale proveniente dagli scavi privo di scorie e frammenti diversi. Lo smaltimento, previa caratterizzazione i

cui on... : € 218,96

Oneri Totali: € 3.545,82

Note: I costi relativi alle opere edili per la demolizione sono stati calcolati con il Prezzario 2023 Opere Pubbliche della Regione Basilicata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto

Conformità urbanistica:

Bene futuro [F] All. 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Giunta Comunale n. 51/2022 del 09/03/2022
Zona omogenea:	Zona 12 bis (zona agricola periurbana) Territorio extraurbano e periurbano sottoposto alla disciplina della VEP
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:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La Concessione Edilizia prot. 3/5724/90 rilasciata in data 21/01/1991 ai sigg. [REDACTED] come da elaborati grafici presentati, prevedeva nel computo piano volumetrico la superficie della particella 34 su cui insiste un fabbricato rurale che sarebbe dovuto essere demolito, ma tutt'ora esistente e contemplato nell'atto di pignoramento. Regularizzabili mediante: prratica edilizia

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione del fabbricato rurale individuato con il foglio 97 particella 34oneri calcolati sul fabbricato diruto F97, P34: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione

Agricolo All. 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Giunta Comunale n. 51/2022 del 09/03/2022
Zona omogenea:	Zona 12 bis (zona agricola periurbana) Territorio extraurbano e periurbano sottoposto alla disciplina della VEP
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B- f 97 p 898 Terreno

Agricolo All. 11

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Giunta Comunale n. 51/2022 del 09/03/2022
Zona omogenea:	Zona 12 bis (zona agricola periurbana) Territorio extraurbano e periurbano sottoposto alla disciplina della VEP
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:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato, secondo la Concessione Edilizia prot. 3/5724/90 rilasciata in data 21/01/1991 ai sigg. [REDACTED], come da elaborati grafici presentati, sarebbe dovuto essere demolito, in quanto la sua volumetria era stata assoggettata alla costruzione dell'immobile precedentemente descritto e individuato con il foglio 97, particella 797 subalterno 2.

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Le opere da sanare si riportano alla sezione Edilizia opere edili: € 2.200,00

Spese di sanatoria presunte: € 2.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto

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

Identificativo corpo: A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione

Bene futuro [F] sito in Matera (MT), via La Martella s.n.c.

Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

**Identificativo corpo: B- f 97 p 898 Terreno
agricolo sito in Matera (MT), via La Martella s.n.c.
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto
agricolo sito in Matera (MT), via La Martella s.n.c.
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:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Matera in data 20/05/2022 ai nn. 4628/3722;

Dati precedenti relativi ai corpi: A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Matera in data 20/05/2022 ai nn. 4628/3722;

Dati precedenti relativi ai corpi: B- f 97 p 898 Terreno

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] trascritto a Matera in data 20/05/2022 ai nn. 4628/3722;

Dati precedenti relativi ai corpi: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto

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 giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 363.000,00; Importo capitale: € 295.590,61; A rogito di Tribunale di Bari in data 24/11/2010 ai nn. 2465/2010; Iscritto/trascritto a Bari in data 15/04/2011 ai nn. 3325/508

Dati precedenti relativi ai corpi: A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 363.000,00; Importo capitale: € 295.590,61; A rogito di Tribunale di Bari in data 24/11/2010 ai nn. 2465/2010; Iscritto/trascritto a Bari in data 15/04/2011 ai nn. 3325/508

Dati precedenti relativi ai corpi: B- f 97 p 898 Terreno

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
Derivante da: Decreto Ingiuntivo ; Importo ipoteca: € 363.000,00; Importo capitale: € 295.590,61; A rogito di Tribunale di Bari in data 24/11/2010 ai nn. 2465/2010; Iscritto/trascritto a Bari in data 15/04/2011 ai nn. 3325/508

Dati precedenti relativi ai corpi: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto

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 DE-MANIALE:

Identificativo corpo: A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione sito in **Matera (MT), via La Martella s.n.c.**

Identificativo corpo: B- f 97 p 898 Terreno agricolo sito in **Matera (MT), via La Martella s.n.c.**

Identificativo corpo: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto agricolo sito in **Matera (MT), via La Martella s.n.c.**

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

Identificativo corpo: A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione sito in **Matera (MT), via La Martella s.n.c.**

Identificativo corpo: B- f 97 p 898 Terreno agricolo sito in **Matera (MT), via La Martella s.n.c.**

Identificativo corpo: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto agricolo sito in **Matera (MT), via La Martella s.n.c.**

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

Identificativo corpo: A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione sito in Matera (MT), via La Martella s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:Non specificato

Identificativo corpo: B- f 97 p 898 Terreno agricolo sito in Matera (MT), via La Martella s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:Non specificato

Identificativo corpo: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto agricolo sito in Matera (MT), via La Martella s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Avvertenze ulteriori:Non specificato

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione - Bene futuro [F]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Deposito agricolo	sup potenziale coperta	70,00	1,00	70,00
area pertinenziale graffata al fabbricato	sup lorda di pavimento	495,00	1,00	495,00
		565,00		565,00

Identificativo corpo: B- f 97 p 898 Terreno - agricolo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo	sup reale netta	6.213,00	1,00	6.213,00
		6.213,00		6.213,00

Identificativo corpo: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto - agricolo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato diruto	sup reale netta	36,00	1,00	36,00
		36,00		36,00

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

Stima sintetica

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie locali.

8.3 Valutazione corpi:**A- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito agricolo	70,00	€ 550,00	€ 38.500,00
area pertinenziale graf- fata al fabbricato	495,00	€ 4,00	€ 1.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.480,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.480,00

B- f 97 p 898 Terreno. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.852,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	6.213,00	€ 4,00	€ 24.852,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.852,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.852,00

C- f 97 p 34 Fabbricato diruto. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato diruto	36,00	€ 4,00	€ 144,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A- f 97 p 797 s 2 - Fabbricato in costruzione	Bene futuro [F]	565,00	€ 40.480,00	€ 40.480,00
B- f 97 p 898 Terreno	agricolo	6.213,00	€ 24.852,00	€ 24.852,00
C- f 97 p 34 Fabbricato diruto	agricolo	36,00	€ 144,00	€ 144,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.345,82
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:	€60.130,18
---	-------------------

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

Gli immobili non sono 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- f 97 p 797 s 2 -Fabbricato in costruzione.
Bene futuro [F] sito in via La Martella s.n.c.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: B- f 97 p 898 Terreno.
agricolo sito in via La Martella s.n.c.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificativo corpo: C- f 97 p 34 Fabbricato diruto.
agricolo sito in via La Martella s.n.c.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

All. 12 Verbale sopralluogo

Data generazione:
02-01-2024

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO LORENZO DI GREGORIO