
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **10/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Ingegnere CLAUDIO CAPOLUPO
Codice fiscale: CPLCLD73T28G786E
Studio in: VIA DE RUGGIERI 1 - 75100 matera
Telefono: -
Fax: -
Email: consulenzaaziendale.cc@gmail.com
Pec: claudio.capolupo@ingpec.eu

Beni in Matera (MT)
Località/Frazione Torre Spagnola

Lotto:001 - Abitazione

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? No - Come già indicato nella Relazione del Custode del 31.05.2022, la continuità delle trascrizioni ante ventennio, non è completa mancando, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Potenza, la trascrizione del decreto di esproprio con cui il Prefetto della Provincia di Matera, in data 08.03.1965 con decreto Rep. 1505, trasferiva tra le altre le particelle 266 e 122 del foglio 56 al Comune di Matera. A tal proposito si evidenzia che: "secondo la tradizionale configurazione dell'istituto, dall'emissione del decreto d'esproprio discende il trasferimento della proprietà del bene o del diritto in capo al soggetto espropriante che la acquisisce, secondo costante giurisprudenza (cfr. oltre a quella più avanti citata, anche Cass., I, 30 agosto 2007 n. 18314; Cass., I, 25 maggio 2006, n. 12408) a titolo originario, ovvero, nel senso che detto trasferimento prescinde ed è indipendente da ogni rapporto con la precedente situazione proprietaria. Tale modo di acquisto della proprietà si differenzia - come noto - da quello c.d. a titolo derivativo in cui, cioè l'acquisto dipende dalla sussistenza, con tutto quello che ne consegue, del diritto in capo al dante causa (precedente proprietario)..... Ciò comporta che, a differenza di quanto avviene nel caso di acquisto della proprietà a titolo derivativo (es. una compravendita), la trascrizione dell'atto finale di una procedura espropriativa (decreto o cessione volontaria) non ha lo scopo di dirimere eventuali controversie che possono instaurarsi tra gli aventi diritto, proprio perché l'acquisto a titolo originario non può essere ostacolato in quanto tale dalle precedenti vicende giuridiche che hanno interessato il bene (o che interessano) la titolarità del bene. Ciò ovviamente non significa, tuttavia, pretermettere, come si avrà modo di dire, il diritto all'indennizzo o la possibilità, anche per i terzi, di ricorrere al giudice amministrativo per l'impugnazione degli atti amministrativi che potrebbero riverberarsi in via indiretta sulle proprie ragioni (in senso lato, indennitarie). E' noto come, nel sistema civilistico (l'espressione piace a Cass., sez. I, 16 marzo 2006 n. 5825), la trascrizione, pur non avendo - almeno in via generale - valore costitutivo, consente a colui che ha trascritto per primo di far valere la priorità del suo acquisto rispetto a colui che, pur avendo stipulato prima l'atto di trasferimento, ha trascritto con ritardo il proprio acquisto. Tale situazione non può mai verificarsi nel caso in cui il passaggio della proprietà avvenga a seguito della definizione della procedura ablatoria (con l'emissione di un decreto d'esproprio), proprio per la rilevata particolare natura dell'acquisto, con la conseguenza che il diritto, così acquisito dal soggetto espropriante, non può mai in alcun modo essere inficiato e posto in discussione dai conflitti tra coloro che si assumono proprietari oppure dalle pretese di terzi che vantino diritti sul bene (ogni questione del genere risolvendosi, infatti, sull'indennità). In particolare, nel regime delle espropriazioni, è opinione dominante che la trascrizione abbia la funzione di mera pubblicità cd. "notizia"1, in grado di rendere nota l'espropriazione a soggetti terzi (coloro che, in ipotesi, possano vantare pretese sull'indennità). Tuttavia, anche nel caso in cui venisse omessa o ritardata (potendo così determinare l'applicazione di sanzioni amministrative per l'eventuale ritardo), la trascrizione, in tale prospettiva, non inciderebbe in alcun modo sul rapporto giuridico espropriativo che resterebbe pienamente valido ed efficace. In altri termini, l'acquisto della proprietà con il legittimo decreto d'esproprio {o, ove del caso, con una legittima cessione volontaria} è sempre salvo, indipendentemente dalla trascrizione. E così, si può, in via di prima conclusione, affermare che fino al nuovo T.U. esproprio si è riconosciuto che il decreto d'esproprio produce pienamente i suoi effetti sin da quando viene adottato, comportando da un lato, l'immediato trasferimento della proprietà al soggetto espropriante e, dall'altro, rendendosi pienamente opponibile anche ai terzi "acquirenti" che avessero curato di trascrivere precedentemente alla trascrizione di esso decreto {per esempio, sarebbe inefficace nei confronti dell'espropriante una trascrizione effettuata, nel tempo intercorrente tra l'emissione del decreto d'esproprio e una ritardata trascrizione dello stesso, da chi

si assume avere la qualità di erede del bene oggetto della procedura espropriativa, anch'egli però tutelato solo per via indennitaria). Da la "La trascrizione del decreto d'esproprio (o dell'atto equivalente) nel nuovo T.U. espropri e gli effetti sui diritti dei terzi" di

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

Identificativo corpo: ABITAZIONE - UNICO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT) CAP: 75100 frazione: Torre Spagnola, S.P. Matera-Gioia del Colle

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Con l'atto di pignoramento trascritto a Matera il 18.02.2020 al nr. part. 1105, sono stati pignorati i diritti di proprietà nella quota del 100%, alla signora
, per come a lei pervenuti in seguito alla stipula dell'atto di compravendita del 27/10/2017 Notaio Grassano Rep. 44775. Il diritto pignorato corrisponde a quello nella titolarità dell'esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

Nella

predisposizione della perizia di stima si è scelto di rispettare il vincolo di destinazione imposto dalla proprietà. Storicamente si è rilevato che l'edificio realizzato dall'Amministrazione Comunale verso la fine degli anni '60, dovesse servire come scuola rurale a servizio degli agglomerati rurali circostanti. Nel tempo la struttura, perse le sue funzioni di scuola rurale, venne concessa a privati fino all'inizio degli anni 2000, epoca in cui l'amministrazione comunale ha deciso di alienare l'immobile che ha assunto poi la definitiva destinazione di abitazione. Il corpo si fabbrica in cui è ubicata l'unità pignorata si compone di n. 2 unità abitative di cui non è stato rintracciato però titolo abitativo risultando, l'edificio, realizzato dalla stessa Amministrazione Comunale e, pertanto, privo di permesso a costruire. Data l'epoca di costruzione e le notizie ricavate dall'atto di provenienza in cui si dichiara che l'immobile è stato realizzato ante 1967, appare evidente che, stante lo stato di rifiniture e conservazione, lo stesso ha subito nel recente passato, interventi di manutenzione straordinaria che ne hanno modificato la disposizione interna e la creazione di nuovi vani., foglio 56, particella 517, subalterno 6, indirizzo s.p. Matera-Gioia del Colle, piano T, comune Matera, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 39, rendita € 335,03

Derivante da: VARIAZIONE del 27/09/2011 Pratica n. MT0190064 in atti dal 27/09/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31731.1/2011) N.B. nella variazione sono stati soppressi i subalterni 2 (B.C.N.C.), 4 e 5 derivanti dalla COSTITUZIONE del 26/04/2002 Pratica n. 42410 in atti dal 26/04/2002 COSTITUZIONE (n. 632.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono state riscontrate tabelle millesimali

Confini: L'unità immobiliare e relativa corte confina a Nord con proprietà (p.lla 548), a Est (p.lla 517 sub 3), a ovest con (p.lla 547) e a sud con strada Provinciale Matera-Gioia del Colle.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:Con l'atto di pignoramento trascritto a Matera il 18.02.2020 al nr. part. 1105, è stata

pignorata l'unità immobiliare in Comune di Matera al foglio di mappa 56 p.lla 517 sub 6, cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Vani 6,5 piani Terra e Primo con ogni annesso, pertinenza ed accessione - i dati catastali coincidono con quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La rappresentazione agli atti del catasto non è conforme all'attuale stato dell'unità immobiliare. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un vano al piano terra (ricavato all'interno del locale esistente mediante il posizionamento di parete un cartongesso) ed una leggera difformità nel divisorio disimpegno/studio al piano primo.

Regolarizzabili mediante: rimozione della parete in cartongesso e trasporto a discarica

: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Con l'atto di pignoramento trascritto a Matera il 18.02.2020 al nr. part. 1105, è stata pignorata l'unità immobiliare in Comune di Matera al foglio di mappa 56 p.lla 517 sub 6, cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Vani 6,5 piani Terra e Primo con ogni annesso, pertinenza ed accessione - i dati catastali coincidono con quelli indicati nel pignoramento.

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 località Torre Spagnola di Matera è ubicata lungo la strada Provinciale che da Matera porta a Gioia del Colle in Provincia di Bari. Posta nelle vicinanze di una delle masserie più rappresentative del territorio appulo-lucano da cui prende il nome e deve la sua denominazione alla possente torre merlata, realizzata dal viceré Gusman della Corona di Spagna. Caratterizzata da estesi possedimenti agricoli ad indirizzo cerealicolo zootecnico, l'area si presenta mediamente abitata grazie proprio alla presenza di numerose aziende zootecniche. Il paesaggio circostante è molto suggestivo e prossimo all'altopiano murgico. Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è situato in un edificio bifamiliare a due livelli ed appartenente a più soggetti., ha una impostazione con pianta a scacchiera, con strade dritte e isolati squadrati a formare una pianta semplice.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona:Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe:agricole

Importanti centri limitrofi: Matera, Santeramo in Colle, .

Attrazioni paesaggistiche:altopiano murgico.

Attrazioni storiche:Sassi di Matera – Chiese Rupestri..

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferrovie Appulo Lucane a 5 Km

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto ABITAZIONE - UNICO

Allo stato, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da una abitazione con un piano terra a livelli sfalsati utilizzato a zona giorno ed un piano primo destinato a zona notte. L'abitazione è dotata di più ingressi dalla corte/giardino.

Al piano terra troviamo la cucina/pranzo, una zona disimpegno con piccolo bagno e ripostiglio ed uno spazioso soggiorno.

Al piano primo accessibile da scala interna si trovano un vano destinato a camera letto ed un piccolo studio oltre ad un bagno. Il vano al piano primo accede ad un terrazzo che funge da copertura alla zona cucina/pranzo, comune alle due unità immobiliari sottostanti. La zona giorno, posta al piano terra, si compone di un vano soggiorno ed una piccola cucina: La zona notte posta al piano rialzato è composta invece da due camere da letto ed un bagno. Internamente l'immobile si presenta mediamente rifinito, sono presenti l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento quest'ultimo funzionante con bruciatore a pellet. Il grado di rifinitura interna ed i materiali denotano una recente ristrutturazione di cui però non si è ritrovata traccia. Nell'atto di provenienza il venditore, in conformità al disposto dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47, dichiara che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. In merito a questo ultimo aspetto si rileva come la scansione temporale delle immagini Google Earth non mostra, nel periodo 2013-2020, sostanziali modifiche o segni di interventi di manutenzione anche se, le rifiniture dell'unità non testimoniano, di una costruzione che, un tempo destinata a scuola rurale, dovrebbe presentare rifiniture ben più datate.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 diOMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **337,00**

E' posto al piano: Terra- Primo

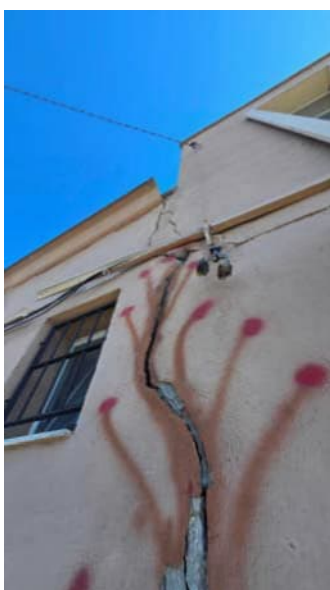
L'edificio è stato costruito nel: 1965

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85-3.25 p.t. 2.8 1° piano

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare p.lla 517 sub 6 - Abitazione, si presenta con le rifiniture e dotazioni interne di recente realizzazione. L'esterno dell'edificio presenta invece vistose fessurazioni nella parte retrostante l'ingresso principale (ex subalterno 5) probabilmente un tempo utilizzato come deposito. Lo stato della fessurazione è tale da far presumere che, questa parte dell'edificio, sia stato edificato su fondamentazioni precarie.





**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	tipologia: Non verificabile materiale: Sconosciuto condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: Non verificabile condizioni: da ristrutturare Note: All'atto del sopralluogo non sono stati rilevati fenomeni fessurativi all'interno dell'immobile
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare
Travi	materiale: Non verificabile condizioni: Non verificabile Note: Attesa l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso del fabbricato (scuola rurale) si ritiene che la parte strutturale dell'edificio sia stata realizzata in cemento con armatura leggera

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: inferri-ate materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura portante coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: angolo cottura e bagno materiale: piastrelle monocottura condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non verificabile conformità: la proprietà non ha fornito certificazione di conformità
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: non verificabile rete-capito: fossa biologica ispezionabilità: impossibile condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: non verificabile conformità: la proprietà non ha fornito dichiarazione di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: pellet rete di distribuzione: assente diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: la proprietà non ha fornito certificazioni Note: L'impianto all'atto del sopralluogo non era funzionante

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non pervenuto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Elementi radianti
Stato impianto	Non verificabile
Potenza nominale	Non verificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	Data la tipologie d'impianto e materiali presenti si ipotizza un'epoca di costruzione recente.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà:Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**SI**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: ABITAZIONE - UNICO.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT) CAP: 75100 frazione: Torre Spagnola, S.P. Matera-Gioia del Colle****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

0

Con l'atto di pignoramento trascritto a Matera il 18.02.2020 al nr. part. 1105, sono stati pignorati i diritti di proprietà nella quota del 100%, alla signora

per come a lei pervenuti in seguito alla stipula dell'atto di compravendita del 27/10/2017 Notaio Grassano Rep. 44775. Il diritto pignorato corrisponde a quello nella titolarità dell'esecutata.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** ; Nella

predisposizione della perizia di stima si è scelto di rispettare il vincolo di destinazione imposto dalla proprietà. Storicamente si è rilevato che l'edificio realizzato dall'Amministrazione Comunale verso la fine degli anni '60, dovesse servire come scuola rurale a servizio degli agglomerati rurali

circostanti. Nel tempo la struttura, perse le sue funzioni di scuola rurale, venne concessa a privati fino all'inizio degli anni 2000, epoca in cui l'amministrazione comunale ha deciso di alienare l'immobile che ha assunto poi la definitiva destinazione di abitazione. Il corpo si fabbrica in cui è ubicata l'unità pignorata si compone di n. 2 unità abitative di cui non è stato rintracciato però titolo abitativo risultando, l'edificio, realizzato dalla stessa Amministrazione Comunale e, pertanto, privo di permesso a costruire. Data l'epoca di costruzione e le notizie ricavate dall'atto di provenienza in cui si dichiara che l'immobile è stato realizzato ante 1967, appare evidente che, stante lo stato di rifiniture e conservazione, lo stesso ha subito nel recente passato, interventi di manutenzione straordinaria che ne hanno modificato la disposizione interna e la creazione di nuovi vani., foglio 56, particella 517, subalterno 6, indirizzo s.p. Matera-Gioia del Colle, piano T, comune Matera, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 39, rendita € 335,03

Derivante da: VARIAZIONE del 27/09/2011 Pratica n. MT0190064 in atti dal 27/09/2011 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31731.1/2011) N.B. nella variazione sono stati soppressi i subalterni 2 (B.C.N.C.), 4 e 5 derivanti dalla COSTITUZIONE del 26/04/2002 Pratica n. 42410 in atti dal 26/04/2002 COSTITUZIONE (n. 632.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono state riscontrate tabelle millesimali

Confini: L'unità immobiliare e relativa corte confina a Nord con proprietà D'Effremo Grazia (p.lla 548), a Est con Volpe Giuseppe (p.lla 517 sub 3), a ovest con D'Effremo Rosa Anna (p.lla 547) e a sud con strada Provinciale Matera-Gioia del Colle.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: Con l'atto di pignoramento trascritto a Matera il 18.02.2020 al nr. part. 1105, è stata pignorata l'unità immobiliare in Comune di Matera al foglio di mappa 56 p.lla 517 sub 6, cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Vani 6,5 piani Terra e Primo con ogni annesso, pertinenza ed accessione - i dati catastali coincidono con quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La rappresentazione agli atti del catasto non è conforme all'attuale stato dell'unità immobiliare. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un vano al piano terra (ricavato all'interno del locale esistente mediante il posizionamento di parete un cartongesso) ed una leggera difformità nel divisorio disimpegno/studio al piano primo.

Regolarizzabili mediante: rimozione della parete in cartongesso e trasporto a discarica

: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Con l'atto di pignoramento trascritto a Matera il 18.02.2020 al nr. part. 1105, è stata pignorata l'unità immobiliare in Comune di Matera al foglio di mappa 56 p.lla 517 sub 6, cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Vani 6,5 piani Terra e Primo con ogni annesso, pertinenza ed accessione - i dati catastali coincidono con quelli indicati nel pignoramento.



Ortofoto 2013



Ortofoto 2025

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

CORPO: ABITAZIONE - UNICO**Dati catastali:**

Nella predis-

posizione della perizia di stima si è scelto di rispettare il vincolo di destinazione imposto dalla proprietà. Storicamente si è rilevato che l'edificio realizzato dall'Amministrazione Comunale verso la fine degli anni '60, dovesse servire come scuola rurale a servizio degli agglomerati rurali circostanti. Nel tempo la struttura, perse le sue funzioni di scuola rurale, venne concessa a privati fino all'inizio degli anni 2000, epoca in cui l'amministrazione comunale ha deciso di alienare l'immobile che ha assunto poi la definitiva destinazione di abitazione. Il corpo si fabbrica in cui è ubicata l'unità pignorata si compone di n. 2 unità abitative di cui non è stato rintracciato però titolo abitativo risultando, l'edificio, realizzato dalla stessa Amministrazione Comunale e, pertanto, privo di permesso a costruire. Data l'epoca di costruzione e le notizie ricavate dall'atto di provenienza in cui si dichiara che l'immobile è stato realizzato ante 1967, appare evidente che, stante lo stato di rifiniture e conservazione, lo stesso ha subito nel recente passato, interventi di manutenzione straordinaria che ne hanno modificato la disposizione interna e la creazione di nuovi vani., foglio 56, particella 517, subalterno 6, indirizzo s.p. Matera-Gioia del Colle, piano T, comune Matera, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5, superficie 39, rendita € 335,03

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'e-

secutato: Con l'atto di pignoramento trascritto a Matera il 18.02.2020 al nr. part. 1105, sono stati pignorati i diritti di proprietà nella quota del 100%, alla signora , per come a lei pervenuti in seguito alla stipula dell'atto di compravendita del 27/10/2017 Notaio Grassano Rep. 44775. Il diritto pignorato corrisponde a quello nella titolarità dell'esecutata.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Con l'atto di pignoramento trascritto a Matera il 18.02.2020 al nr. part. 1105, è stata pignorata l'unità immobiliare in Comune di Matera al foglio di mappa 56 p.la 517 sub 6, cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Vani 6,5 piani Terra e Primo con ogni annesso, pertinenza ed accessione - i dati catastali coincidono con quelli indicati nel pignoramento.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. Considerato che la costruzione era originariamente adibita a scuola rurale e che la sua edificazione è avvenuta ad opera dell'Amministrazione che ne ha alienato la proprietà nell'anno 2005, si ritiene che la costruzione sia urbanisticamente conforme

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 27/07/2005. In forza di Costruzione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/07/2005 al 11/06/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/06/2008 al 27/10/2017. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/10/2017 al 16/03/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 62438
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Manutenzione straordinaria
 Oggetto: Immobile già preesistente
 Presentazione in data al n. di prot. 062438

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni
 Regularizzabili mediante: aggiornamento di planimetria. Non è possibile certificare la legittimità delle opere di ristrutturazione eseguite.
 DOCFA: € 500,00
 Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	11-03-2021
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Considerato che la costruzione era originariamente adibita a scuola rurale e che la sua edificazione è avvenuta ad opera dell'Amministrazione che ne ha alienato la proprietà nell'anno 2005, si ritiene che la costruzione sia urbanisticamente conforme

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

Occupato da OMISSIS erede.

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:

- Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Matera in data 15/07/2019 ai nn. 4841;

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:

Nessuna.

Pignoramenti:

Nessuna.

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

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

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

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: 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: ABITAZIONE - UNICO - Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale netta	135,00	1,00	135,00
Terrazzo al 1° piano	sup reale netta	58,00	0,25	14,50
Corte esterna	sup reale netta	144,00	0,25	36,00
		337,00		185,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera, Potenza;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Matera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE - UNICO. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	135,00	€ 600,00	€ 81.000,00
Terrazzo al 1° piano	14,50	€ 600,00	€ 8.700,00
Corte esterna	36,00	€ 600,00	€ 21.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.300,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 111.300,00
Valore corpo			€ 111.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE - UNICO	Abitazione di tipo civile [A2]	185,50	€ 111.300,00	€ 111.300,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

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: **€108.800,00**

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

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

Identificativo corpo: ABITAZIONE - UNICO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Matera (MT) CAP: 75100 frazione: Torre Spagnola, S.P. Matera-Gioia del Colle

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati

1. Trasmissione DIA Ing. Paterino
2. Catastale con oggetto intervento
3. Progetto
4. Relazione tecnica
5. Certificato di morte
6. Estratto di matrimonio erede,
7. Giuramento CTU
8. Elaborato finale esteso
9. Elaborato finale con omissis
10. Planimetria fabbricato

Data generazione:

25-09-2025

L'Esperto alla stima
Ingegnere CLAUDIO CAPOLUPO