
Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **82/2006**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-04-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: INGEGNERE DANIELE BECUCCI
Codice fiscale: BCCDNL82H12F052X
Studio in: VIA DANTE 7 - 75100 MATERA
Telefono: 0835336751
Email: ing.danielebecucci@gmail.com
Pec: daniele.becucci@ingpec.eu

Beni in **Matera (MT)**
Località/Frazione **Borgo Venusio**
Via Polonia, 15

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

Nel fascicolo della procedura risulta depositata la certificazione catastale e ipotecaria relativa ai beni pignorati, avente data 21.02.2007. Lo scrivente ha provveduto, come integrazione, ad estrarre ispezione ipotecaria aggiornata.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Dalla documentazione ipocatastale presente nel fascicolo e da apposita ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, si evince quanto segue. Ante ventennio il bene era di proprietà di OMISSIS e OMISSIS, coniugati in regime di comunione dei beni. Con atto rep. n. 39873/10786 del 31.07.1989 (trascritto in data 17.11.1993 ai nn. 8809 R.P. e 10169 R.G.) questi ultimi vendevano il bene ai coniugi OMISSIS e OMISSIS, anch'essi coniugati in comunione dei beni. In data 07.06.1996, a seguito di morte di OMISSIS, veniva registrata successione (n. 132 volume 257 del 24.03.1997), poi trascritta in data 09.07.2002 (R.P. 4296 R.G. 5508). A seguito di tale successione i beni divenivano di proprietà di OMISSIS per 4/6 e dei figli OMISSIS, per 1/6 ciascuno. Di tale successione è stata trascritta accettazione tacita di eredità in data 21.06.2022 (R.P. 4634 R.G. 5785) a seguito di provvedimento del Tribunale di Modena (rep. 2790) del 31.05.2016. In data 14.07.2016 moriva OMISSIS, la cui successione veniva registrata (n. 261485 volume 88888) in data 27.09.2019 e quindi trascritta il 02.10.2019 (R.P. 6381 R.G. 8394). A seguito di tale successione il bene passava in proprietà dei soli fratelli OMISSIS, per 1/2 ciascuno. Di tale successione, tuttavia, non è stata trascritta l'accettazione di eredità.

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

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Borgo Venusio, Via Polonia, 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 18-07-2008

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: OMISSIS - Residenza attuale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-08-2006

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è corrispondenza tra quanto indicato nel pignoramento e gli effettivi diritti reali in capo agli esecutati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nato in SVIZZERA (EE) il OMISSIS dal 14/07/2016 Diritto di: Proprietà per 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) nato in SVIZZERA (EE) il OMISSIS dal 14/07/2016 Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 14, particella 445, indirizzo Via Polonia, 15, piano PT-1, comune Matera, categoria A/4, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie 162 mq, rendita € 445,44 €

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/07/2016 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 88888 n. 261485 registrato in data 27/09/2019 - SUC. DI OMISSIS MU.6381/19 Voltura n. 3669.1/2019 - Pratica n. MT0074045 in atti dal 02/10/2019.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: L'immobile possiede i seguenti confini:

1. A Nord confina con slargo pavimentato ad uso pubblico (allargamento di via Polonia); 2. A Est confina con la via Polonia; 3. A Sud confina con la particella 549, di stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento (attraversando la quale vi è accesso al fabbricato dal prospetto posteriore); 4. A Ovest l'immobile confina con altro fabbricato, appartenente a terzi (particella 314).

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicatinell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi. Si precisa solamente che a seguito del decesso di OMISSIS l'immobile risulta oggi intestato ai soli figli OMISSIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Analizzando la documentazione catastale appositamente estratta, si evince una buona congruenza dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), mentre si rilevano numerose difformità di natura oggettiva, cioè in relazione alla consistenza, superficie e conformazione del bene. Nello specifico:

1. Incongruenza nella superficie catastale essendo, in visura, quella totale pari a quella complessiva escluse le aree esterne;

2. La conformazione interna dell'immobile è sensibilmente differente da quella riportata in planimetria. A causa infatti di alcuni lavori interni, volti al frazionamento del bene in due distinte unità (lavori tuttavia ancora in corso di esecuzione e fermi da tempo), i vani interni hanno variato conformazione e dimensione, nonché destinazione d'uso. Ne è derivata anche una differente consistenza, intesa come numero di vani e soprattutto la presenza di due unità distinte, al posto dell'unica unità originaria. Si precisa che le modifiche non riguardano esclusivamente le partizioni, ma anche la scala interna ed i solai;

3. Nella planimetria catastale risultano presenti due modesti fabbricati accessori, ad uso deposito ed insistenti sull'area esterna pertinenziale. Il minore di tali due corpi non risulta in effetti esistente, mentre quello di maggiori dimensioni è comunque sensibilmente differente da come viene rappresentato in planimetria.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e pratica PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: A seguito delle dovute operazioni propedeutiche di regolarizzazione edilizia ed urbanistica, occorre aggiornare la documentazione catastale attraverso una pratica DOCFA per frazionamento, fusione e diversa distribuzione interna, con aggiornamento anche dei dati di consistenza e superficie. Occorre inoltre presentare una seconda pratica, di tipo PREGEO, finalizzata alla rimozione dalla mappa dei fabbricati accessori in realtà non presenti e l'introduzione di quello realmente esistente.

Spese tecniche per affidamento incarico a tecnico abilitato.: € 1.500,00

Tributi catastali: € 200,00

Oneri Totali: **€ 1.700,00**

Note: Le operazioni di regolarizzazione catastale indicate devono intendersi come largamente indicative. L'effettivo iter di regolarizzazione, ed i relativi costi, potranno essere determinati esclusivamente a seguito di incarico a tecnico abilitato e di confronto con l'Agenzia delle Entrate.

Si ribadisce, inoltre, che le operazioni di regolarizzazione catastale devono seguire quelle volte alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, per le quali si rimanda alle relative sezioni della presente relazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi. Si precisa solamente che a seguito del decesso di OMISSIS l'immobile risulta oggi intestato ai soli figli OMISSIS.

Note generali: Si fa presente che sul lato Sud del fabbricato è presente un'area esterna cortilizia di uso esclusivo, la quale confina, senza soluzione di continuità ed in maniera indistinguibile, con l'adiacente particella 549, di circa 235 mq. Tale ultima area, di proprietà degli esecutati, non risulta tuttavia pignorata. La sua presenza, interposta tra il cancello sulla parte posteriore di via Polonia e la proprietà pignorata, determina quindi l'impossibilità di utilizzare tale accesso posteriore al fabbricato, a meno di non istituire una apposita servitù di passaggio.

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

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene è sito nel Borgo Venusio, borgo rurale a qualche chilometro (circa 7) dalla città di Matera, in direzione Altamura (S.S. 99). Il quartiere fu costruito all'inizio degli anni '50, su progetto dell'Arch. Piccinato, dallo UNRRA-CASAS su incarico del Centro Studi per l'abitazione del C.N.R., nell'ambito del processo di sfollamento e risanamento dei rioni Sassi (legge n° 619/52). Oggi, Venusio, è un agglomerato urbano di circa 500 abitanti che si è trasformato da borgo rurale a quartiere periferico della città, vissuto prevalentemente da anziani ed in stato di relativo abbandono e degrado. Per la sua posizione strategica, a metà strada tra Matera ed Altamura, ha visto la realizzazione del più grande Centro Commerciale della zona e di un complesso alberghiero di alta categoria. Adiacente al borgo "vecchio" è stato inoltre realizzato un complesso residenziale privato di pregio.

Caratteristiche zona: periferica/frazione normale/isolata

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Centro Commerciale "Venusio" (Discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: agricola e commerciale

Importanti centri limitrofi: Matera (7 km); Altamura (12 km); Bari (58 km).

Attrazioni paesaggistiche: Parco della Murgia Materana.

Attrazioni storiche: Sassi di Matera.

Principali collegamenti pubblici: Linea trasporto pubblico urbano (autobus) 100 m, Stazione Ferrovie Appulo Lucane 2 km (ma non percorribili in forma pedonale)

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

Il bene è costituito da uno stabile di forma in pianta rettangolare e che si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), di circa 65 mq ciascuno. L'immobile è accessibile dal prospetto frontale sito in uno slargo di via Polonia (civico 15), mentre sul prospetto posteriore è sita una corte esterna di circa 470 mq, ove insiste anche un manufatto in conci di tufo ad uso deposito, di circa 18 mq. Tale area esterna pertinenziale è munita di cancello metallico che affaccia sulla parte bassa di via Polonia, ma tra tale accesso e la proprietà in oggetto risulta interposta una porzione di terreno (p.lla 549) che non è ricompresa nell'oggetto del pignoramento.

L'edificio era originariamente conformato come casa rurale. Alla data del sopralluogo risultavano in corso di esecuzione dei lavori di ristrutturazione volti al frazionamento del bene in due distinte unità:

- la prima unità è costituita da un unico vano a piano terra, di circa 20 mq, e m 2,77 di altezza interna, utilizzato a deposito. Nel solaio di copertura di tale vano è stata realizzata una apertura di m 1,20 x 3,85 circa, che consente l'accesso, attraverso una scala volante a pioli, al piano superiore. Tale scala, nel dettaglio, sbarca in un vano sottotetto con copertura a falda (h min: 0,60; h max: 2,05) sempre ad uso deposito.

Da tale ultimo vano, attraverso una piccola porta interna, si accede ad un ampio ambiente unico di forma rettangolare (30 mq circa), munito di bagno. Tale ambiente risulta allo stato rustico, in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione, fermi tuttavia da tempo. Originariamente tale vano era intercomunicante con quello sottostante, ma la scala interna di collegamento è stata murata.

- la seconda unità è costituita da un unico grande ambiente a piano terra (di circa 27 mq ed altezza interna pari a m 2,82), oltre ad vano sottoscala, un bagno (di circa 8 mq) e ad un ingresso. L'ambiente unico ospita cucina, soggiorno e un divano letto. In fondo a tale stanza è stata realizzata una apertura nel solaio superiore, per consentire la futura installazione di una scala di collegamento interno con il vano a piano primo, di circa 15 mq. Anche tali lavori risultano tuttavia fermi.

L'edificio risale agli anni '50 del secolo scorso ed è stato realizzato con muratura portante in conci di pietra calcarenitica. Lo stato di manutenzione risulta scarso nelle parti esterne, mentre internamente possiede un livello mediocre per quanto riguarda la parte residenziale, mentre il resto è, come detto, in uno stato rustico a causa dei lavori edili iniziati, ma mai terminati.

Impianti, finiture e serramenti sono di qualità e stato di manutenzione variabile in base alle due diverse unità, ma comunque in uno stato che varia dallo scarso al mediocre.

Sulla corte esterna insiste, come detto, un manufatto in tufo in precarie condizioni utilizzato come deposito.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

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

- Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 18-07-2008

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-08-2006

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 650,20 (complessiva, non ponderata) – [mq 162 (commerciali)].

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1956/58 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: Sono in corso di esecuzione dei lavori di ristrutturazione, fermi da tempo.

Ha un'altezza utile interna di circa m. circa 2,80 sia al piano terra che al primo. Al primo piano vi è porzione sottotetto con copertura a falda con altezza minima 0,60 m e massima 2,05 m.

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali risultano scarse, il bene necessita infatti di interventi di ristrutturazione nel breve periodo.

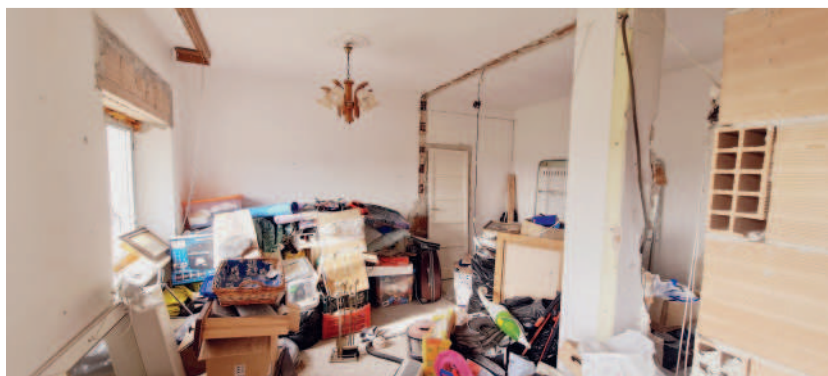
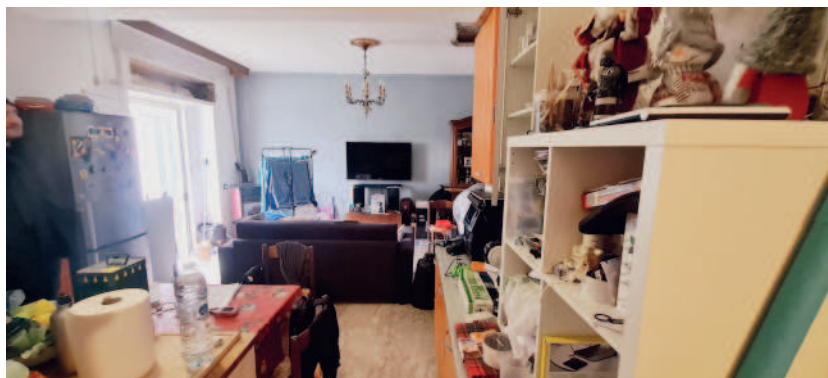
Le facciate risultano scrostate ed in cattive condizioni. La copertura, parte piana e parte a falda, è in condizioni mediocri. I serramenti esterni sono di vario tipo (legno, pvc, metallo) ma tutti in condizioni tali da richiedere una sostituzione.

Le murature portanti sono state, in alcuni punti, fortemente intaccate per la realizzazione di nicchie e tracce, mentre i solai risultano essere stati forati in due diversi punti, con vani di dimensioni importanti, ma in assenza di idonei sistemi di rinforzo (es. cerchiature). Non si rilevano, ad ogni modo, segnali di evidente dissesto (lesioni, cedimenti o altro), ma vi sono potenziali problemi di stabilità sui singoli elementi strutturali interessati dai fenomeni descritti.

Solamente la porzione abitata a piano terra presente finiture ed impianti funzionanti, mentre le restanti parti sono, come detto, oggetto di lavori ormai fermi da tempo.

L'immobile è dotato di allacci ed impianti elettrico, idrico e fognario, mentre risulta assente il gas metano e l'impianto di riscaldamento. Gli impianti sono privi di conformità.



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

Solai	tipologia: Solaio latero-cementizio condizioni: da ristrutturare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente, sia a doppia anta che a singola anta materiale: metallic protezione: inesistente condizioni: da sostituire Note: I serramenti esterni sono principalmente in lamiera di alluminio di vecchia fattura, con vetro singolo. Quasi tutti i sistemi oscuranti (tapparelle) sono stati rimossi ed i relativi cassonetti murati (fa eccezione solo una finestra al piano primo, ancora munita di tapparella in plastica).
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: da sostituire Riferito limitatamente a: Tale pavimento si riferisce al vano deposito a piano terra ed al piano primo.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Tale tipo di pavimento si riferisce solo agli ambienti residenziali a piano terra.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: Legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: La porta di ingresso in esame si riferisce a quella di accesso alla porzione residenziale a piano terra

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: lamiera di acciaio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse Riferito limitatamente a: Tale porta si riferisce a quella di accesso al vano deposito a piano terra.
---------------------	---

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare conformità: non a norma
Fognatura	tipologia: non noto rete di smaltimento: non noto recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficient condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto. In parte rifatto in tempi relativamente recenti, in parte in corso di rifacimento.
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico, con fornitura da 3 kW, è del tipo sottotraccia e risulta rifatto, nella porzione abitata, in tempi relativamente recenti. Nella restante porzione dell'immobile l'impianto risulta molto datato o in corso di rifacimento.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Risulta presente esclusivamente una stufa a pellet nel vano soggiorno.

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
---	----

Note generali impianti: L'immobile non è dotato di allaccio alla rete di gas metano. E' presente alimentazione idrica da rete pubblica ed allaccio alla fogna comunale.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Millesimi di proprietà: Non vi sono parti comuni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato è stato realizzato precedentemente all'entrata in vigore delle norme citate. Si rileva che il bene può comunque essere reso accessibile con interventi di non particolare complessità.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:No.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Il bene non risulta dotato di attestato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No.

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

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Borgo Venusio, Via Polonia, 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: Via OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 15 - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 18-07-2008

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: Via OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 23 - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-08-2006

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vi è corrispondenza tra quanto indicato nel pignoramento e gli effettivi diritti reali in capo agli esecutati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) nato in SVIZZERA (EE) il OMISSIS dal 14/07/2016 Diritto di: Proprietà per 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) nato in SVIZZERA (EE) il OMISSIS dal 14/07/2016 Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 14, particella 445, indirizzo Via Polonia, 15, piano PT-1, comune Matera, categoria A/4, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie 162 mq, rendita € 445,44 €

Derivante da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 14/07/2016 - UU Sede MATERA (MT) Registrazione Volume 88888 n. 261485 registrato in data 27/09/2019 - SUC. DI OMISSIS MU.6381/19 Voltura n. 3669.1/2019 - Pratica n. MT0074045 in atti dal 02/10/2019.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non vi sono millesimi di parti comuni.

Confini: L'immobile possiede i seguenti confini: 1. A Nord confina con slargo pavimentato ad uso pubblico (allargamento di via Polonia); 2. A Est confina con la via Polonia; 3. A Sud confina con la particella 549, di stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento (attraversando la quale vi è accesso al fabbricato dal prospetto posteriore); 4. A Ovest l'immobile confina con altro fabbricato, appartenente a terzi (particella 314).

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi. Si precisa solamente che a seguito del decesso di OMISSIS l'immobile risulta oggi intestato ai soli figli OMISSIS.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Analizzando la documentazione catastale appositamente estratta, si evince una buona congruenza dal punto di vista soggettivo (intestatari, quote, provenienza), mentre si rilevano numerose difformità di natura oggettiva, cioè in relazione alla consistenza, superficie e conformazione del bene. Nello specifico:

1. Incongruenza nella superficie catastale essendo, in visura, quella totale pari a quella complessiva escluse le aree esterne;
2. La conformazione interna dell'immobile è sensibilmente differente da quella riportata in planimetria. A causa infatti di alcuni lavori interni, volti al frazionamento del bene in due distinte unità (lavori tuttavia ancora in corso di esecuzione e fermi da tempo), i vani interni hanno variato conformazione e dimensione, nonché destinazione d'uso. Ne è derivata anche una differente consistenza, intesa come numero di vani e soprattutto la presenza di due unità distinte, al posto dell'unica unità originaria. Si precisa che le modifiche non riguardano esclusivamente le partizioni, ma anche la scala interna ed i solai;
3. Nella planimetria catastale risultano presenti due modesti fabbricati accessori, ad uso deposito ed insistenti sull'area esterna pertinenziale. Il minore di tali due corpi non risulta in effetti esistente, mentre quello di maggiori dimensioni è comunque sensibilmente differente da come viene rappresentato in planimetria.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA e pratica PREGEO

Descrizione delle opere da sanare: A seguito delle dovute operazioni propedeutiche di regolarizzazione edilizia ed urbanistica, occorre aggiornare la documentazione catastale attraverso una pratica DOCFA per frazionamento, fusione e diversa distribuzione interna, con aggiornamento anche dei dati di consistenza e superficie. Occorre inoltre presentare una seconda pratica, di tipo PREGEO, finalizzata alla rimozione dalla mappa dei fabbricati accessori in realtà non presenti e l'introduzione di quello realmente esistente.

Spese tecniche per affidamento incarico a tecnico abilitato: € 1.500,00

Tributi catastali: € 200,00

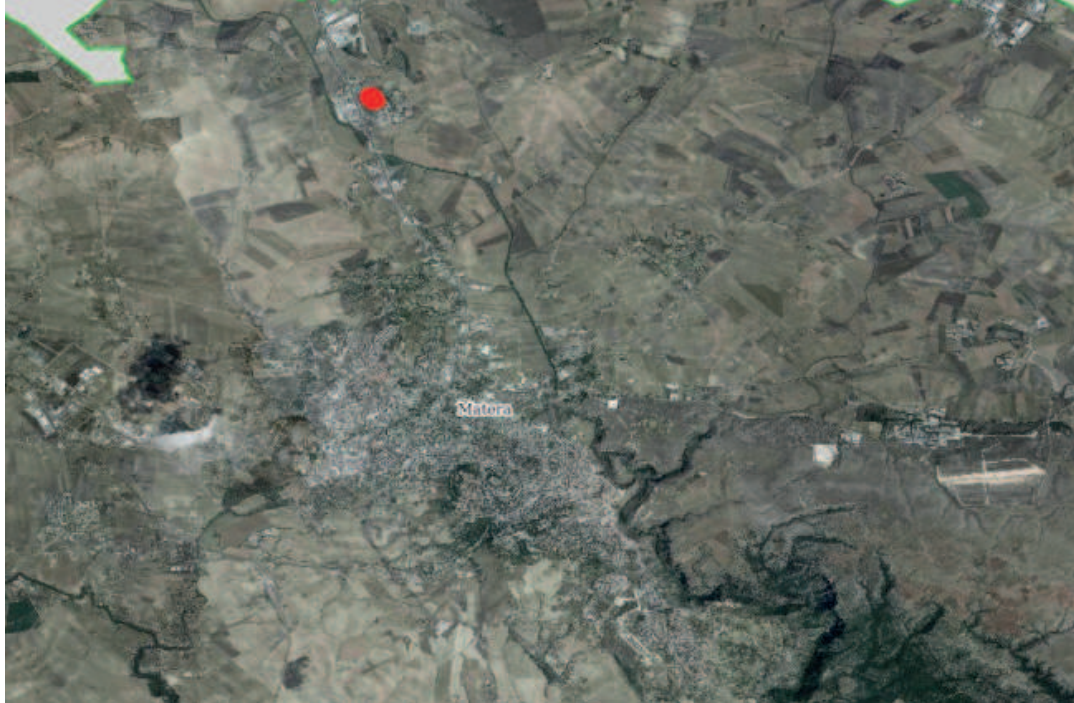
Oneri Totali: € 1.700,00

Note: Le operazioni di regolarizzazione catastale indicate devono intendersi come largamente indicative. L'effettivo iter di regolarizzazione, ed i relativi costi, potranno essere determinati esclusivamente a seguito di incarico a tecnico abilitato e di confronto con l'Agenzia delle Entrate. Si ribadisce, inoltre, che le operazioni di regolarizzazione catastale devono seguire quelle volte alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica, per le quali si rimanda alle relative sezioni della presente relazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi. Si precisa solamente che a seguito del decesso di Santoro Teresa l'immobile risulta oggi intestato ai soli figli Caggiano Michele e Carmine.

Note generali: Si fa presente che sul lato Sud del fabbricato è presente un'area esterna cortilizia di uso esclusivo, la quale confina, senza soluzione di continuità ed in maniera indistinguibile, con l'adiacente particella 549, di circa 235 mq. Tale ultima area, di proprietà degli esecutati, non risulta tuttavia pignorata. La sua presenza, interposta tra il cancello sulla parte posteriore di via Polonia e la proprietà pignorata, determina quindi l'impossibilità di utilizzare tale accesso posteriore al fabbricato, a meno di non istituire una apposita servitù di passaggio.





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

CORPO: ABITAZIONE

Dati catastali: OMISSIS (CF OMISSIS) nato in SVIZZERA (EE) il OMISSIS dal 14/07/2016 Diritto di: Proprietà per 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) nato in SVIZZERA (EE) il OMISSIS dal 14/07/2016 Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 14, particella 445, indirizzo Via Polonia, 15, piano PT-1, comune Matera, categoria A/4, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie 162 mq, rendita € 445,44 €

Quota e tipologia del diritto:

- 1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
- 1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato: Vi è corrispondenza tra quanto indicato nel pignoramento e gli effettivi diritti reali in capo agli esecutati.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi. Si precisa solamente che a seguito del decesso di OMISSIS l'immobile risulta oggi intestato ai soli figli OMISSIS.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Il fabbricato risulta presentare svariate difformità di natura edilizia, che ricomprendono:

1. Realizzazione di opere interne volte alla riqualificazione funzionale ed al frazionamento del bene, prive di adeguati titoli edilizi giustificativi;
2. Realizzazione di opere murarie aventi rilevanza strutturale, in assenza di idonea denuncia lavori ai competenti uffici regionali;

3. Carenza di requisiti igienico-sanitari;
4. Realizzazione di lavori di demolizione e ricostruzione, con differente volume e sagoma, di manufatti accessori;
5. Realizzazione di muro di cinta esterno.

Si precisa inoltre che l'immobile è privo di certificato di agibilità o documentazione equipollente e che, nello stato in cui si trova attualmente, non è possibile attestarne le condizioni di agibilità.

Si precisa, infine, che gli iter di regolarizzazione ipotizzati e descritti nel seguito, ed i relativi costi, debbano intendersi come largamente indicativi. L'effettiva sanabilità delle opere e le corrette procedure, sono infatti determinabili nel dettaglio solo a seguito della predisposizione di un vero e proprio progetto di sanatoria, da realizzare anche attraverso opportuno confronto con gli enti coinvolti.

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. Il fabbricato rispetta le norme urbanistiche di zona, mentre si riscontrano svariate difformità di natura edilizia, per il cui dettaglio si rimanda alla relativa sezione della presente.

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

Titolare/Proprietario: OMISSIS (CF OMISSIS) **proprietario/i ante ventennio al 31/07/1989.** In forza di Acquisto/Riscatto dal Demanio dello Stato - a rogito di Notaio Madio, in data 27/07/1982, ai nn. 2003; registrato a Matera, in data 13/08/1982, ai nn. 3078.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/2 OMISSIS; Mar. OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 07/06/1996.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Casino Michel Arcangelo, in data 31/07/1989, ai nn. 39873/10786; registrato a Matera, in data 08/08/1989, ai nn. 1431; trascritto a Matera, in data , ai nn. 10169/8809.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/6 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/6 OMISSIS (CF OMISSIS) per 4/6 dal 07/06/1996 al 14/07/2016. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UR di Matera, in data 21/10/1996, ai nn. 456/256; registrato a Sassuolo, in data 24/03/1997, ai nn. 132/257; trascritto a Matera, in data 09/07/2002, ai nn. 5508/4296.

Note: Successione di OMISSIS. Accettazione tacita di eredità per atto Tribunale di Modena Rep. n. 2790 del 31.05.2016, trascritta il 21.06.2022 R.P. n. 4634, R.G. n. 5785.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/2 OMISSIS (CF OMISSIS) per 1/2 dal 14/07/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, La accettazione di eredità di OMISSIS non risulta trascritta. Occorre tuttavia rilevare che la stessa risultava debitrice pignorata. - a rogito di UR Matera, in data 27/09/2019, ai nn. 261485/88888; registrato a Matera, in data 27/09/2019, ai nn. 261485/88888; trascritto a Matera, in data 01/10/2019, ai nn. 8394/6381.

Note: La accettazione di eredità di OMISSIS non risulta trascritta. Occorre tuttavia rilevare che la stessa risultava debitrice pignorata.

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

PRATICHE EDILIZIE:

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene risulta essere oggetto di lavori edili (ancora in corso di esecuzione, ma fermi da tempo) volti al frazionamento dell'unità immobiliare in due distinte unità. Si precisa che tali lavori hanno preso avvio successivamente alla data della perizia del precedente CTU (risalente al 2011), e presumibilmente tra il 2017 ed il 2018 e che inoltre non risultano giustificati da alcun titolo edilizio. I lavori ricomprendono opere murarie interne (demolizione e ricostruzione di tramezzi, ancora allo stato rustico) volte a realizzare una diversa distribuzione degli spazi interni e la suddivisione delle due unità, predisposizioni impiantistiche e, soprattutto, opere di rilevanza strutturale prive di adeguata progettazione e denuncia ai competenti uffici regionali (apertura di vani nei solai latero-cementizi, apertura di nicchie, vani e tracce in murature portanti, etc.). Tra le lavorazioni illegittime si rileva anche la realizzazione di un muro di cinta esterno, creato al fine di suddividere la corte pertinenziale in due distinte porzioni.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità (con sanatoria strutturale) o rimessa in pristino dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare:

- Frazionamento con contestuale cambio di destinazione d'uso di ambienti accessori;
- Opere interne volte al frazionamento ed a differente distribuzione interna dei vani, comprendenti opere murarie ed impianti;
- Realizzazione di muro di cinta esterno, per la suddivisione della corte in due distinte porzioni;
- Esecuzione di opere strutturali su solai e murature portanti.

Spese di regolarizzazione, stimate a corpo: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: Le lavorazioni eseguite (o meglio, in corso di esecuzione) rientrano, a parere dello scrivente, in opere di ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/01 articolo 3, comma 1, lett. a) e art. 10, comma 1, lett. c), e ciò in quanto esse portano ad un organismo edilizio diverso dal precedente, con cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti, in area identificata come zona A ai sensi del D.M. 1444/68. Tali tipologie di opere, per il suddetto decreto, richiedono il Permesso di Costruire (art. 10) o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al P.d.C. (art. 23). L'esecuzione di tali lavori in assenza di uno dei suddetti titoli è disciplinato dall'art. 33 del Testo Unico Edilizia, il quale prevede l'obbligo della rimozione dell'abuso e del ripristino dei luoghi, oppure la c.d. "fiscalizzazione", in caso di impossibilità alla rimessa in pristino. Inoltre, se l'immobile è ricompreso in zona urbanistica A, come nel caso in oggetto, vi è anche obbligo del parere vincolante dell'amministrazione competente alla tutela dei beni. In alternativa alla rimessa in pristino ed alla fiscalizzazione, risulta inoltre possibile intraprendere un iter di accertamento di conformità volto alla "sanatoria" degli abusi, così come previsto dagli articoli 36 e 36-bis del più volte citato D.P.R. 380/01. Tale secondo iter comporta il pagamento di una oblazione, come previsto al comma 5 dell'art. 36-bis o dal comma 2 dell'art. 36 a seconda dei casi. La sanatoria, inoltre, risulta percorribile solo a seguito dell'avvenuta regolarizzazione delle opere strutturali presso l'Ufficio tecnico Regionale, a mezzo di opportuna denuncia dei lavori in sanatoria, con pagamento delle relative sanzioni e con eventuali lavori di adeguamento statico e miglioramento antisismico. Infine occorre rilevare che la sanatoria presuppone la verifica della conformità urbanistica ed edilizia delle opere. Per quanto riguarda quest'ultima, occorrerebbe appurare il rispetto delle varie norme di settore, tra le quali quelle in materia di contenimento dei consumi energetici (che da quanto si è potuto vedere non è stata presa in considerazione) e, soprattutto, quelle inerenti i parametri igienico-sanitari che, sempre sulla base dei rilievi eseguiti, non sarebbero pienamente rispettati.

Alla luce di quanto argomentato risulta evidente che la regolarizzazione dell'immobile comporta impegni notevoli, tanto dal punto di vista tecnico, quanto economico. Se si procedesse con la rimessa in pristino occorrerebbe infatti realizzare importanti lavori edili, mentre se si intraprendesse un iter di sanatoria occorrerebbe far fronte a spese tecniche, sanzioni ed oblazioni e ad eventuali lavori di adeguamento. A parere dello scrivente e sulla base della propria diretta esperienza professionale, l'impegno economico necessario alla regolarizzazione delle opere abusive, in un caso o nell'altro, può essere ragionevolmente stimato in circa € 10.000,00, importo che pertanto andrà detratto al valore di mercato, come riportato nell'apposita sezione della presente.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla corte pertinenziale esterna risulta insistere un vano deposito in muratura di circa 20 mq, il quale non trova corrispondenza con quanto rappresentato su catasto (unica documentazione ufficiale disponibile a cui poter fare riferimento per le verifiche di legittimità urbanistica ed edilizia, ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01). Sugli atti catastali (planimetria e mappa) risultano infatti rappresentati due diversi corpi, di dimensioni e conformazione differenti da quello esistente. Come anche ammesso dagli esecutati, infatti, i preesistenti manufatti furono, anni fa, demoliti per realizzare il manufatto attuale. Di tali operazioni, tuttavia, non esistono titoli edilizi abilitativi o giustificativi.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36/36-bis D.P.R. 380/01.

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e ricostruzione di preesistenti manufatti, con differente sagoma, dimensioni e posizione.

Spese di regolarizzazione, a corpo: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: L'intervento descritto si configura come intervento eseguito in assenza di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01. Considerato che l'opera realizzata risulta, nel complesso, inferiore per superficie e volume alla somma di quelle preesistenti, se ne può dedurre, salvo maggiori approfondimenti, la compatibilità urbanistica e, di conseguenza, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto. Risulta, tuttavia, necessario provvedere alla propedeutica sanatoria strutturale presso i competenti uffici regionali, con eventuali interventi di adeguamento e con il pagamento delle relative sanzioni. I costi di tale iter non sono determinabili in tale sede, dipendendo da una pluralità di fattori, ma se ne può ragionevolmente stimare l'ordine di grandezza in circa 5.000 €. In alternativa, risulta possibile provvedere alla demolizione del manufatto, con costi stimabili nello stesso ordine di grandezza di quelli necessari alla sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato risulta presentare svariate difformità di natura edilizia, che ricomprendono:

1. Realizzazione di opere interne volte alla riqualificazione funzionale ed al frazionamento del bene, prive di adeguati titoli edilizi giustificativi;
2. Realizzazione di opere murarie aventi rilevanza strutturale, in assenza di idonea denuncia lavori ai competenti uffici regionali;
3. Carenza di requisiti igienico-sanitari;
4. Realizzazione di lavori di demolizione e ricostruzione, con differente volume e sagoma, di manufatti accessori;
5. Realizzazione di muro di cinta esterno.

Si precisa inoltre che l'immobile è privo di certificato di agibilità o documentazione equipollente e che, nello stato in cui si trova attualmente, non è possibile attestarne le condizioni di agibilità. Si precisa, infine, che gli iter di regolarizzazione ipotizzati e descritti, ed i relativi costi, debbano intendersi come largamente indicativi. L'effettiva sanabilità delle opere e le corrette procedure, sono infatti determinabili nel dettaglio solo a seguito della predisposizione di un vero e proprio progetto di sanatoria, da realizzare anche attraverso opportuno confronto con gli enti coinvolti.

Note generali sulla conformità: Per il fabbricato in esame, realizzato su iniziativa pubblica, non esistono titoli abilitativi originari, così come previsto dalle leggi in materia (art.29 della legge 17 agosto 1942, n.1150). Non risultano presenti, inoltre, titoli edilizi successivi, né pratiche di condono edilizio.

Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 11.03.2021
Zona omogenea:	T1 - Parte Moderna (ad attuazione diretta) Quartieri e Borghi di Risanamento Sassi; D.M. 1444/68 - ZTO A
Norme tecniche di attuazione:	Si vedano articoli 32 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Esistente
Rapporto di copertura:	Esistente
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato è stato realizzato a seguito dello sviluppo del Programma di Risanamento dei Sassi, previsto dalla Legge 17 maggio 1952, n. 619. L'insediamento rurale era stato progettato nel 1956 dall'Arch. Luigi Piccinato. Il CASAS (Comitato Assistenza ai Senzatetto) provide alla esecuzione dei lavori per la realizzazione del Borgo, che erano finanziati dal Ministero dei Lavori Pubblici per quanto riguardava le abitazioni e dalla Cassa del Mezzogiorno per gli edifici e i servizi pubblici.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Il fabbricato rispetta le norme urbanistiche di zona, mentre si riscontrano svariate difformità di natura edilizia, per le quali si rimanda alla relativa sezione della presente.

Note generali sulla conformità: Fascia di rispetto esterna al perimetro dell'area SIC e ZPS "Gravine di Matera" per interventi da sottoporre a Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/97 e DPR 120/2003 secondo il disposto della DGR n.2454 del 22/12/2003.

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile risulta essere stato suddiviso in due porzioni autonome. La prima, costituita dai 2/3 del piano terra e da 1/3 del piano primo, è adibita all'uso abitativo ed occupata da OMISSIS, che vi risiede insieme al figlio di minore età. La seconda porzione, costituita da 1/3 circa del piano terra e dai 2/3 del piano primo, è in parte utilizzata come deposito ed in parte in corso di ristrutturazione, ed è nella disponibilità di OMISSIS.

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 legale cancellata il 08/05/2020 contro; A rogito di RITRIMAT SPA in data 25/07/2006 ai nn. 219/2006; Iscritto/trascritto a Matera in data 31/07/2006 ai nn. 8445/1573; Note: Annotazione n. 271 del 08/05/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- Ipoteca legale cancellata il 20/11/2024 contro; A rogito di Ritrimat in data 09/03/2007 ai nn. 159/2007; Iscritto/trascritto a Matera in data 12/03/2007 ai nn. 2683/445; Note: Annotazione n. 1243 del 20/11/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ITALFONDIARIO s.p.a. contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo - verbale pignoramento; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 28/07/2006 ai nn. 202 iscritto/trascritto a Matera in data 15/09/2006 ai nn. 10204/7522;

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Uff. Giudiziario Trib. di Matera in data 21/01/2022 ai nn. 15/2022 iscritto/trascritto a Matera in data 26/01/2022 ai nn. 618/509

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:

Originariamente l'immobile, così come tutto il borgo in cui si trova, fu realizzato su iniziativa del Demanio per lo sfollamento dei rioni Sassi. Ad oggi la proprietà è da intendersi totalmente privata.

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

Si ritiene opportuno rammentare che, come già detto, l'accesso sul fronte posteriore del fabbricato, attualmente possibile attraverso un cancello metallico ed attraversando la particella 549, a seguito di vendita non sarebbe più possibile, se non attraverso istituzione di opportuna servitù di passaggio. Ciò in quanto la suddetta p.lla 549 (di proprietà degli esecutati) non è oggetto di pignoramento.

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: No. Il fabbricato non appartiene ad un complesso condominiale.

Avvertenze ulteriori: No.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base della c.d. superficie commerciale, valore convenzionale che ricomprende le superfici principali e secondarie dell'immobile, previa parametrizzazione con adeguati coefficienti di ragguaglio. Il criterio scelto, in questa sede, è quello previsto dal D.P.R. 23.03.1998 n. 138 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In base a tale norma si considerano:

- il 100% della superficie principale e di quella dei vani accessori diretti;
- il 50% della superficie dei vani accessori indiretti se comunicanti con i vani principali;

- il 25% della superficie dei vani accessori indiretti se non comunicanti con i vani principali;
- il 30% della superficie di balconi e terrazzi comunicanti, sino a 25 mq, ed il 10% per la quota eccedente i primi 25 mq;
- il 15% della superficie di balconi e terrazzi non comunicanti, sino a 25 mq, ed il 5% per la quota eccedente i primi 25;
- il 100% della superficie di ingombro dei muri interni;
- il 100% della superficie di ingombro dei muri esterni, fino a spessore massimo di 50 cm;
- il 50% della superficie di ingombro dei muri esterni in comunione, fino a spessore massimo di 25 cm;
- il 10% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, fino alla superficie pari a quella principale e degli accessori diretti, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (ville e villini), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale pari a quella principale e degli accessori diretti;
- la superficie di locali di altezza inferiore a m 1,50 non entra nel computo;
- la superficie di elementi di collegamento verticale è computata in misura pari alla proiezione orizzontale, una volta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie pareti perimetrali esterne	sup reale netta	34,00	1,00	34,00
Superficie pareti interne	sup reale netta	7,50	1,00	7,50
Superficie principale netta	sup reale netta	86,30	1,00	86,30
Superficie vani accessori indiretti comunicanti	sup reale netta	25,90	0,50	12,95
Superficie vani accessori indiretti non comunicanti	sup reale netta	19,50	0,25	4,88
Superficie area scoperta pertinenziale (fino a quella pari alla superficie principale)	sup reale netta	86,30	0,10	8,63
Superficie area scoperta pertinenziale (eccedenza)	sup reale netta	390,70	0,02	7,81
		650,20		162,07

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2024

Zona: Matera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 810

Valore di mercato max(€/mq): 1200

Accessori**Abitazione****1. Deposito**

Posto al piano Terra
 Composto da unico ambiente rettangolare
 Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq (netti) mq
 Destinazione urbanistica: Deposito
 Valore a corpo: **€0**
 Note: Il valore di tale corpo accessorio è stato valutato all'interno della stima del bene principale, essendone la superficie commerciale comprensiva anche di tale manufatto (considerata con gli opportuni coefficienti di ponderazione).

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

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, basato sulla comparazione diretta tra il bene oggetto di stima e beni simili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Si rimanda alla relativa sezione della presente e all'Allegato VI per il dettaglio del procedimento estimativo perseguito.

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: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.)

Agenzie immobiliari operanti in zona.;

Parametri medi di zona per dest. principale (€/mq): Valori O.M.I. anno 2024 I semestre, zona E2.

Abitazioni civili in stato normale: minimo 1.400,00 €/mq - massimo 2.050,00 €/mq;

Abitazioni di tipo economico: minimo 810,00 €/mq - massimo 1.200,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Siti internet di settore: immobiliare.it, subito.it, stimatrix.it;

Atti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Deposito**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Per il dettaglio dei criteri e dei procedimenti di stima adottati si rimanda alla lettura dell'Allegato VI.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie pareti perimetrali esterne	34,00	€ 1.045,18	€ 35.536,12
Superficie pareti interne	7,50	€ 1.045,18	€ 7.838,85
Superficie principale netta	86,30	€ 1.045,18	€ 90.199,03
Superficie vani accessori indiretti comunicanti	12,95	€ 1.045,18	€ 13.535,08
Superficie vani accessori indiretti non comunicanti	4,88	€ 1.045,18	€ 5.100,48
Superficie area scoperta pertinenziale (fino a quella pari alla superficie principale)	8,63	€ 1.045,18	€ 9.019,90
Superficie area scoperta pertinenziale (eccedenza)	7,81	€ 1.045,18	€ 8.162,86

Valore corpo	€ 169.293,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 169.293,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 169.293,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Deposito e Corte	162,07	€ 169.293,00	€ 169.293,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 16.929,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.700,00
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:	€ 135.663,70
---	---------------------

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.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Borgo Venusio, Via Polonia, 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: Via OMISSIS Matera - Residenza attuale: Via OMISSIS Matera - Stato Civile: Divorziato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 18-07-2008

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza alla data del pignoramento: Via OMISSIS - Residenza attuale: Via OMISSIS 23 - Stato Civile: Coniguato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 08-08-2006

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Allegati

Allegato I – *Documentazione anagrafica e di stato civile*

Allegato II – *Documentazione catastale*

Allegato III – *Ispezioni ipotecarie*

Allegato IV – *Verbale di sopralluogo*

Allegato V – *Rilievo dello stato di fatto: fotografie e planimetria*

Allegato VI – *Procedimento estimativo*

Data generazione:

08-03-2025

L'Esperto alla stima

INGEGNERE DANIELE BECUCCI