

TRIBUNALE DI MATERA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: [REDACTED]
rappresentata dall'avv. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. 78/2022

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12 Dicembre 2023 ore 11.00

Giudice Delle Esecuzioni: dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA

Custode Giudiziario: avv. EVELIA NARDI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto estimatore: Arch. DIMATTEO Antonietta

Codice Fiscale: DMTNNT74H48G786K

Partita IVA n. 01106220773

Studio in: via G. TESTORI 38 –

75020 NOVA SIRI (MT)

Telefono: 3478840558

e-mail: antoniettavara@libero.it

Pec: antonietta.dimatteo@archiworldpec.it



LOTTO UNICO

BENI IN VALSINNI (MT)

BENE N. 1: IMMOBILE SITO IN VIALE DELLA PINETA, 4 – ALLOGGIO DI TIPO CIVILE

BENE N. 2: IMMOBILE SITO IN VIALE DELLA PINETA, 4 - AUTORIMESSA

PREMESSA

La sottoscritta arch. Dimatteo Antonietta, nominata C.T.U. dal giudice dott.ssa Valeria La Battaglia in data 24/05/2023, dava inizio alle operazioni il giorno 22/09/2023. Tuttavia, a causa della reticenza del debitore esecutato, l'accesso ai luoghi di causa e quindi l'effettivo inizio delle operazioni peritali veniva procrastinato al giorno 26/10/2023 durante il quale veniva effettuato il primo sopralluogo; il secondo sopralluogo veniva eseguito il giorno 10/11/2023; si allegano entrambi i verbali (RGE_78_2022_VERBALE DI SOPRALLUOGO N. 1 E N. 2). Congiuntamente al custode giudiziario, il giorno prestabilito la sottoscritta si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento e effettuava i rilievi, le misurazioni e la documentazione fotografica necessaria; successivamente, presso gli uffici competenti, richiedeva visure, certificazioni, planimetrie e atti e acquisiva tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

- a) Il creditore precedente ha depositato nel fascicolo solamente la nota di Iscrizione al ruolo dell'atto di pignoramento, pertanto il CTU ha provveduto all'acquisizione dei **Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni (sia a favore che contro) gravanti sul bene pignorato** per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (RGE_78_2022_Iscrizioni e Trascrizioni).
- b) Il creditore precedente non ha depositato, nel fascicolo, copia dell'**estratto catastale attuale** e dell'**estratto catastale storico** per i beni oggetto di pignoramento; il CTU ha provveduto ad acquisire i documenti di cui sopra che qui si allegano (RGE_78_2022_Visura catastale completa, attuale e storica).
- c) Il creditore precedente non ha depositato il **Certificato di Stato Civile** e di **Residenza** dell'esecutato e il CTU ha provveduto ad acquisirli presso gli Uffici competenti; ha, poi, acquisito l'**estratto dell'atto di Matrimonio** per conoscere il regime patrimoniale del debitore (RGE_78_2022_Certificato di Stato Civile - Certificato di Residenza - Estratto Atto di Matrimonio).

I debitori risultano coniugati in regime di separazione dei beni.



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento

a) DIRITTI REALI PIGNORATI

Nella nota di iscrizione al ruolo dell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita si legge:

Bene n. 1: proprietà superficiaria per ½ [REDACTED]

Bene n. 2: proprietà per ½ [REDACTED]

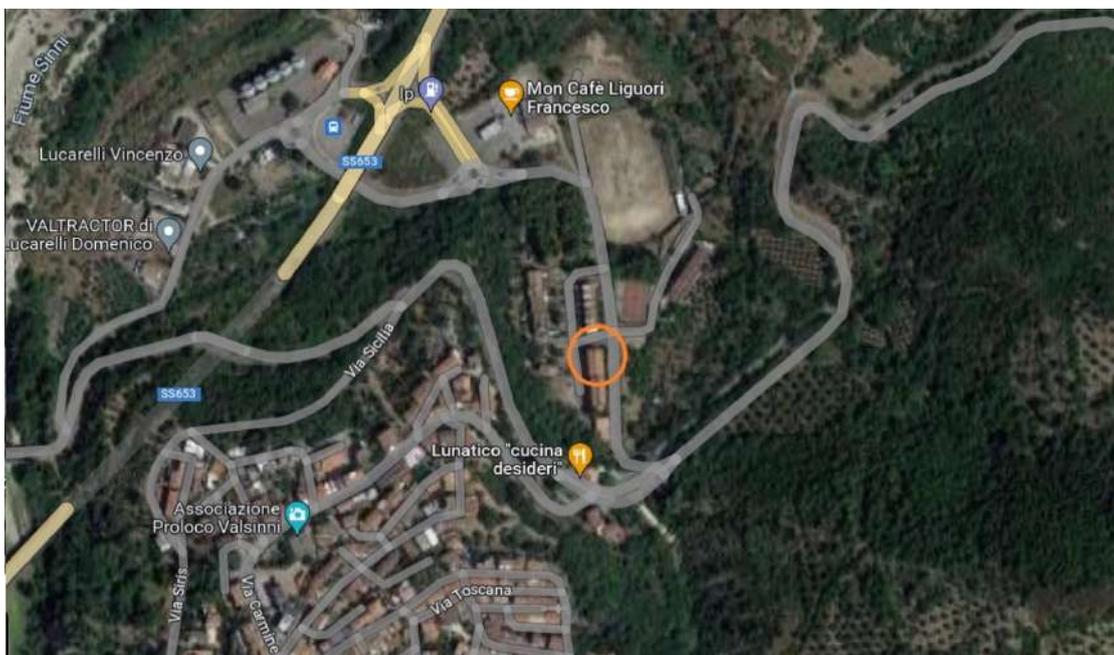
Per il bene n. 1, il diritto reale indicato nella nota di iscrizione al ruolo del verbale di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di divisione trascritto in favore dell'esecutato, a rogito del dott. Laporta Eugenio, Notaio in Pisticci, rep. N. 26248 del 20 gennaio 1989 (RGE_78_2022_NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI DIVISIONE). Per il bene 2, l'atto di pignoramento reca l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato. Si parla infatti di piena proprietà anziché di proprietà superficiaria, come deve essere trattandosi di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Le operazioni di stima proseguiranno assumendo come oggetto di pignoramento il diritto quale effettivamente è in titolarità dell'esecutato.

b) BENI PIGNORATI

Nella nota di iscrizione al ruolo dell'atto di pignoramento si legge:

Bene n. 1: unità immobiliare sita nel Comune di Valsinni (MT) in viale della Pineta n. 4, riportata in Catasto al foglio 10, particella 1218 sub. 16, categoria A/2, abitazione di tipo civile.

Bene n. 2: vano autorimessa ubicato nel Comune di Valsinni (MT) in viale della Pineta n. 4, riportato in Catasto al foglio 10, particella 1218 sub. 5, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).



Vista google



Non si riscontrano difformità formali.

I dati di identificazione catastali riportati nella nota di iscrizione del verbale di pignoramento sono uguali a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.

Non sono presenti difformità sostanziali tra la situazione di fatto e la planimetria catastale, ad eccezione di un tramezzo ubicato nel soggiorno e di una parziale demolizione di un muretto basso nella zona ingresso, come meglio specificato negli elaborati grafici riportati nelle pagine seguenti.

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile pignorato, è d'uopo optare per la creazione di un lotto di vendita unico, costituito dal Bene n. 1 (alloggio con annesso locale cantina) e dal Bene n. 2 (autorimessa), identificati al Catasto Fabbricati secondo la tabella di seguito riportata.

DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALI:**BENE N. 1**

COMUNE	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	INDIRIZZO
VALSINNI	URBANA	10	1218	16	A/3	Viale della Pineta n. 4, piano S1 - 3

BENE N. 2

COMUNE	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	INDIRIZZO
VALSINNI	URBANA	10	1218	5	C/6	Viale della Pineta n. 4, piano T.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile oggetto di pignoramento (bene 1 e bene 2) è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Come si evince dall'Atto di Divisione e dalla visura storica (che qui si allega RGE_78_2022_Visura Storica del Terreno) della particella di terreno su cui è stato costruito l'immobile in questione, il diritto di proprietà del bene oggetto di vendita è di natura superficiaria.



QUESITO N. 2: elencare e individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Bene n. 1: l'unità immobiliare è di tipo residenziale ed è ubicata nel Comune di Valsinni (MT) in viale della Pineta n. 4 al piano terzo, con annesso locale cantina al piano seminterrato di un fabbricato civile di 5 piani, di cui uno seminterrato.

Il fabbricato, di cui è porzione l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Valsinni: Concessione Edilizia del 2 ottobre 1985 n. 12/85 e successiva variante del 2 febbraio 1988 n. 31/87. Tale fabbricato è a **tipologia residenziale in linea** ed è situato in zona semiperiferica, con tratti tipicamente urbani, ben servita da attività commerciali e servizi. Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità in oggetto, è stato costruito alla fine degli anni '80 a destinazione tutta civile.

Come si evince dalla documentazione fotografica di seguito riportata (RGE_78_2022 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA) trattasi, si ripete, di una costruzione composta di cinque livelli, il piano seminterrato è adibito a ripostigli/cantine, il piano terra ospita i garages di pertinenza degli alloggi sovrastanti, i piani primo, secondo e terzo, cui si accede tramite un vano scala privo di ascensore direttamente dal viale della Pineta n. 4, sono destinati alle abitazioni.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio è stato realizzato con struttura portante interamente in conglomerato cementizio armato, del tipo intelaiato a travi e pilastri; i solai di piano sono in latero-cemento. Il solaio di copertura è a doppia falda. Le murature esterne sono realizzate in blocchi forati e hanno uno spessore di 30 cm, i tramezzi in mattoni forati sono dello spessore finito di 12 cm. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato.

Lo stabile è, in generale, in buono stato ma la parete Nord necessita di interventi di manutenzione.

Circa le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, si fa presente quanto segue.

L'unità immobiliare è una abitazione civile di tipo A/3 (abitazione di tipo economica); ha una superficie netta interna di circa 97,22mq., una altezza interna utile di 2,70 m. E' presente una zona giorno costituita da ingresso/soggiorno/pranzo e cucinino e una zona notte con due stanze da letto, due bagni e un ripostiglio. Il pavimento è in monocottura. Le pareti dei vari vani sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni che sono piastrellate fino ad una certa altezza. Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in legno con vetro camera 4/6/12 e persiane esterne. Sono presenti, inoltre, 4 balconi, due prospicienti il prospetto principale e due sul prospetto posteriore. E' pertinenza dell'alloggio anche un vano ripostiglio al piano seminterrato; il ripostiglio si estende per circa 24,50 mq e ha una altezza netta interna di 2.60 m.

L'unità immobiliare è in buone condizioni di manutenzione e di conservazione e gli impianti (elettrico, idrico e gas) sono conformi alla normativa vigente.



Non sono presenti dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardini comuni, ecc).

La superficie commerciale, con riferimento alla tabella riportata nella risposta al quesito n. 12 TABELLA – PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, è pari a 134,00 mq. e comprende la superficie lorda dell'alloggio, le aree scoperte dei balconi e il ripostiglio al piano seminterrato.

L'immobile non è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** che si esegue e si allega (RGE_78_2022 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA). Dal suddetto documento si evince che l'unità immobiliare attualmente è di classe energetica D.

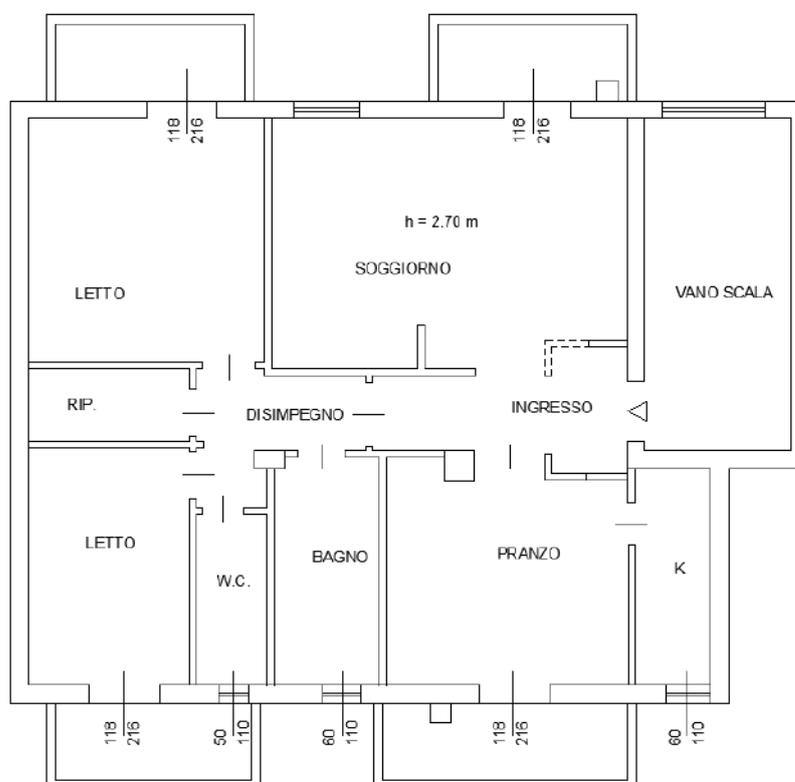
Bene n. 2: è un'autorimessa ubicata nel Comune di Valsinni (MT) in viale della Pineta n. 4, al piano terra dello stesso fabbricato di cui fa parte l'appartamento identificato come bene n. 1.

L'autorimessa è composta da un unico vano di superficie netta di circa 18,37 mq., ha un'altezza interna netta di 2.50 m, una porta di accesso da viale della pineta e una finestra prospiciente il prospetto posteriore.

La superficie commerciale del garage è pari a 20,18 mq.

Per rendere più agevole la comprensione della descrizione di cui sopra si veda la planimetria dell'alloggio e dell'autorimessa nello stato attuale, riportati nelle pagine seguenti, con l'indicazione delle destinazioni dei vari vani e la documentazione fotografica di entrambi i beni.

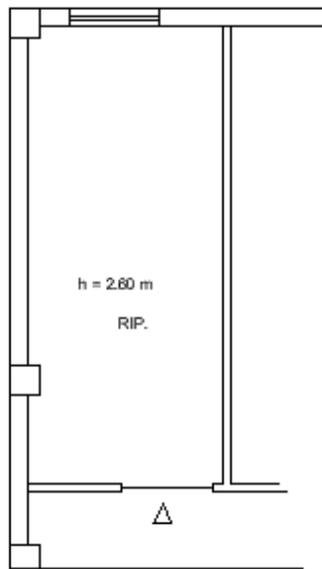
PIANTA PIANO TERZO



Planimetria dell'alloggio nello stato attuale _sub. 16

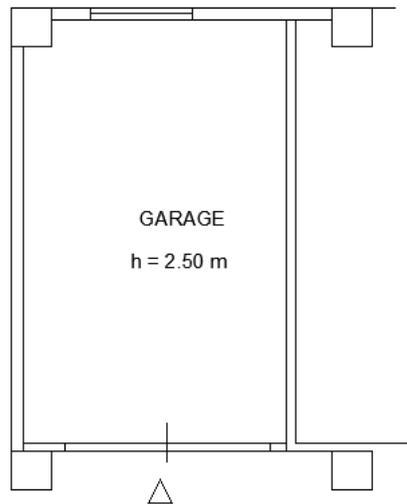


PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Planimetria ripostiglio annesso nello stato attuale_sub16

PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1/100



Planimetria garage stato attuale_sub. 5



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immobile
oggetto
dell'esecu
zione
immobilia
re

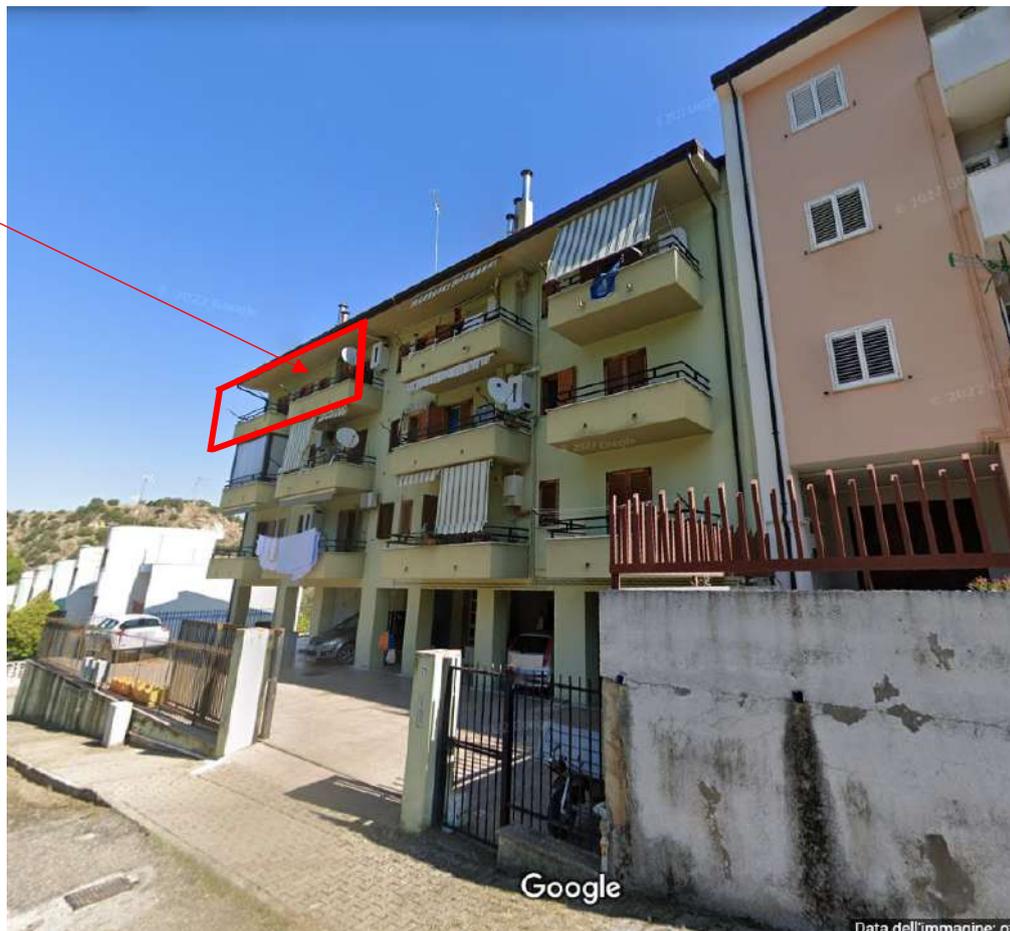


Foto n. 1 – prospetto principale viale della Pineta



Immobile oggetto
dell'esecuzione
immobiliare

Foto n. 2 – prospetto posteriore





Immobile
oggetto
dell'esecuz.
immobiliare

Foto n. 3 – prospetto laterale, parete Nord



Foto n. 4 – particolare balcone su prospetto posteriore





Foto n. 5 – particolare infisso esterno in legno



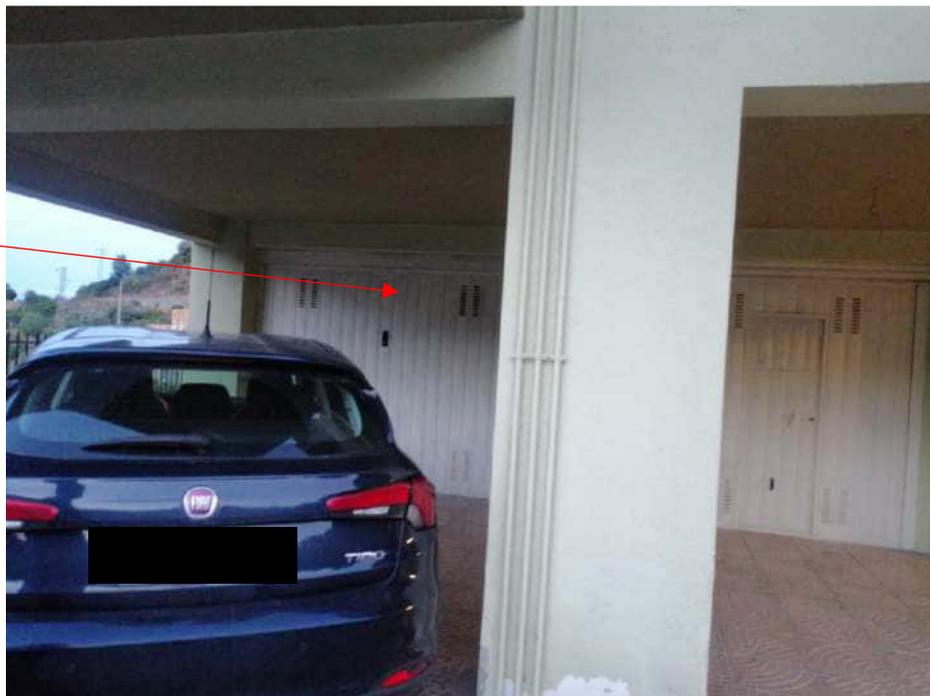


Foto n. 6 – vano scala condominiale per accesso ripostiglio





Foto n. 7 – particolare pavimento interno



Garage
oggetto di
perizia

Foto n. 8 – vista garage





Foto n. 9 – interno garage



Foto n. 10 – interno ripostiglio al piano seminterrato





Foto n. 11 – interno ripostiglio al piano seminterrato

QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Non si riscontrano difformità formali dei dati indicati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, quanto a foglio, particella e subalterno.

Non si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la planimetria catastale presente in Catasto fabbricati (RGE_78_2022_PLANIMETRIA CATASTALE), ad eccezione della presenza di un muretto ubicato nel vano soggiorno e della demolizione parziale di un tramezzo nell'ingresso, meglio specificato negli elaborati grafici delle pagine seguenti.

I costi per eliminare tali riscontrate difformità ammontano a 250,00€ + 50€ di diritti.

La particella del terreno sul quale il fabbricato è stato realizzato è identificata al catasto terreni al foglio 10 particella 1218.

Dati identificativi, come da estratto catastale attuale

Bene n. 1: Comune di Valsinni (MT), sezione urbana, foglio 10 p.lla 1218, sub.16, categoria A/3 (abitazione di tipo economica), classe 1, consistenza 6 vani.

Intestati catastali: [REDACTED]

Bene n. 2: Comune di Valsinni (MT), sezione urbana, foglio 10 p.lla 1218, sub. 5, categoria C/6 (autorimessa), classe 2, consistenza 18 mq.



Intestati catastali: [REDACTED]
[REDACTED]

Il primo accatastamento risale al 01/01/1989 quando è stato realizzato l'immobile; gli intestatari erano i sigg.ri [REDACTED], tutt'ora intestatari di entrambi gli immobili oggetti della presente relazione peritale e identificati come Bene n. 1 e Bene n. 2. Trattandosi di costruzione realizzata in edilizia convenzionale agevolata, il diritto di proprietà è di natura superficiaria" in capo a [REDACTED] ciascuno per la quota di ½. Nella visura catastale è stato indicato un diritto di contenuto più ampio (proprietà esclusiva) rispetto a quello che effettivamente è in titolarità dell'esecutato (proprietà superficiaria). Dalla visura storica del terreno su cui l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato, si evince che i sigg.ri [REDACTED] hanno l'uso della superficie per 99 anni ma non la proprietà (RGE_78_2022_Visura catastale storica del terreno).

Esiste corrispondenza tra i dati catastali indicati nella nota di iscrizione del verbale di pignoramento e quelli riportati nella nota di trascrizione dell'Atto di divisione con le risultanze catastali (per quanto attiene foglio, particelle e subalterno).

Non si riscontrano variazioni riguardanti i dati identificativi assunti, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno.

Non esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente ad eccezione di alcuni tramezzi nel soggiorno e nell'ingresso.

Di seguito si riportano le planimetrie catastali corrispondenti e le planimetrie dello stato reale dei luoghi con l'indicazione grafica delle difformità riscontrate.



MODULARIO
F. 10-102-102



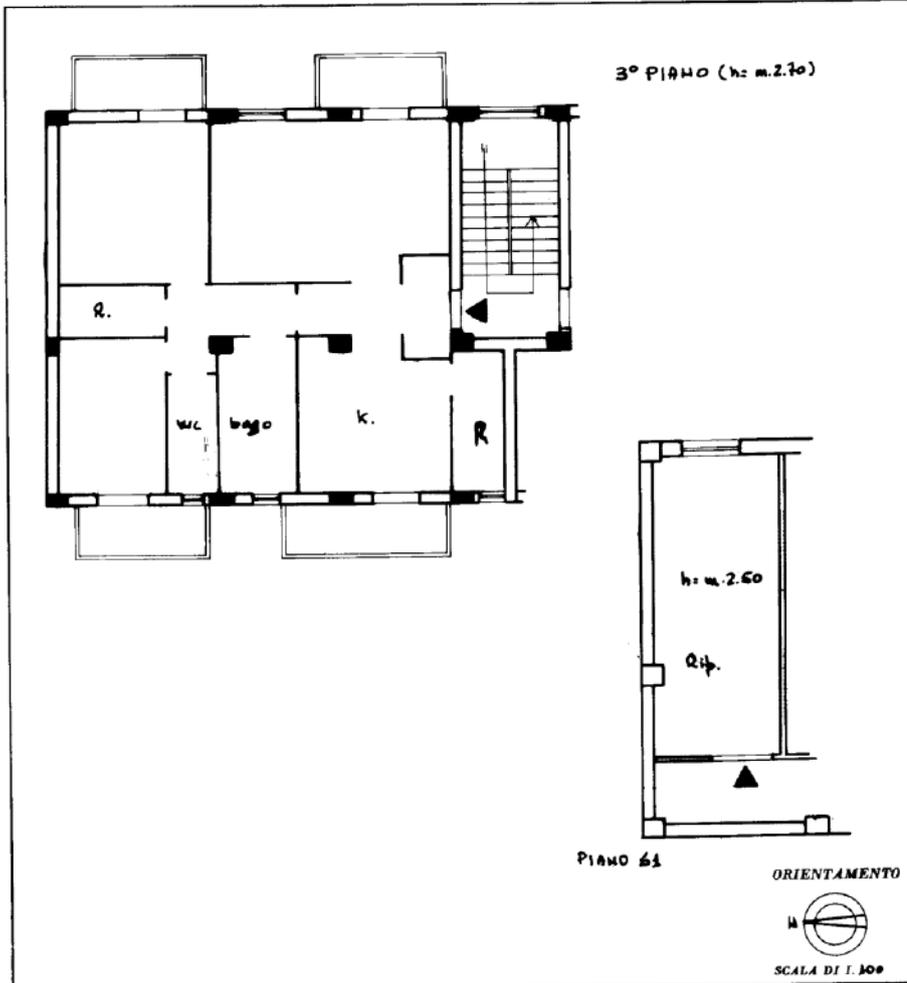
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 65)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **VALGINNI** Via **C.da Salomone**
Ditta **[REDACTED]**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MATERA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° **102/11/2022**

[Handwritten Signature]

Compilata dal **GEOMETRA**
FABIO OLIVIERI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **MATERA**

DATA **23/04/2022**

Firma: **[Handwritten Signature]**

[Professional Seal]

Planimetria catastale attuale dell'alloggio con annesso ripostiglio al piano seminterrato



MODULARIO
n. sp. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Albo (Nome Catasto Edilizio Urbano)

CAMERA U.E.

Lire
200

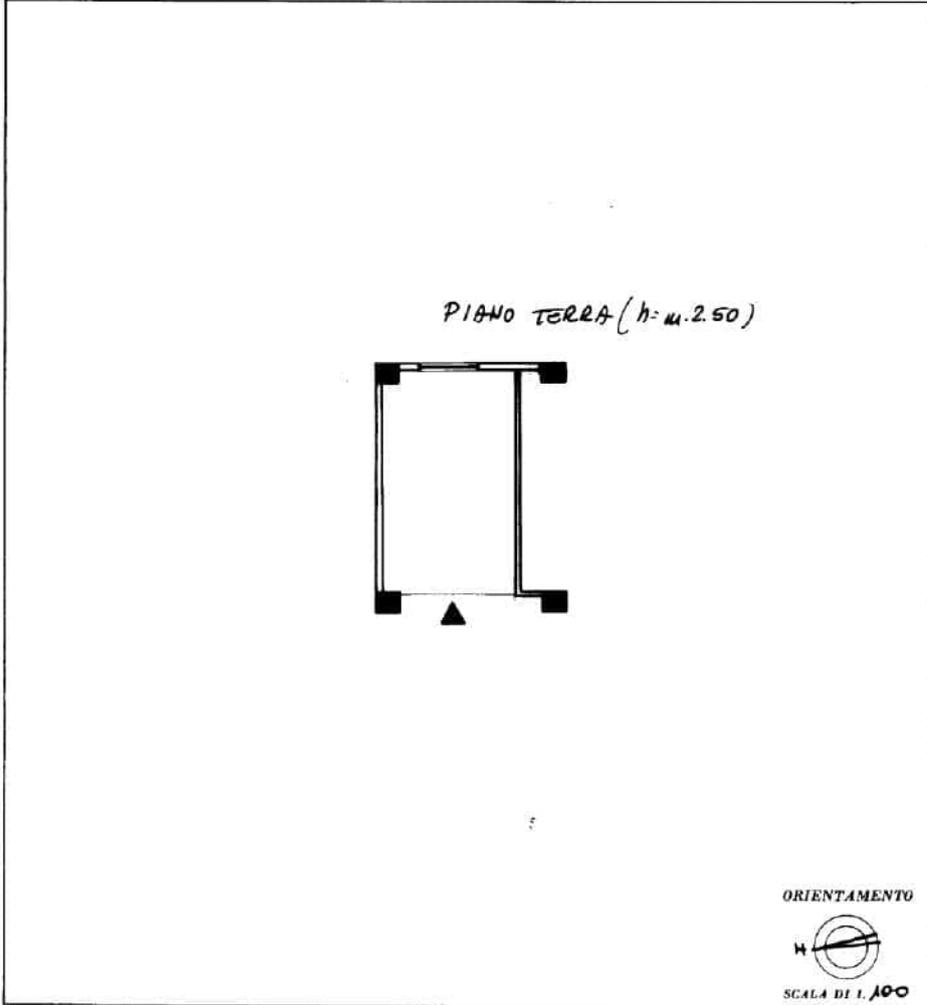
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1998, N. 62)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VALSINNI Via olda Salomone

Dim. [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MATERA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 2 5 017. 1998
48

16/11/1998
[Handwritten notes]

Compilata dal GEOM.
FABIO OLIVIERI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di 78010

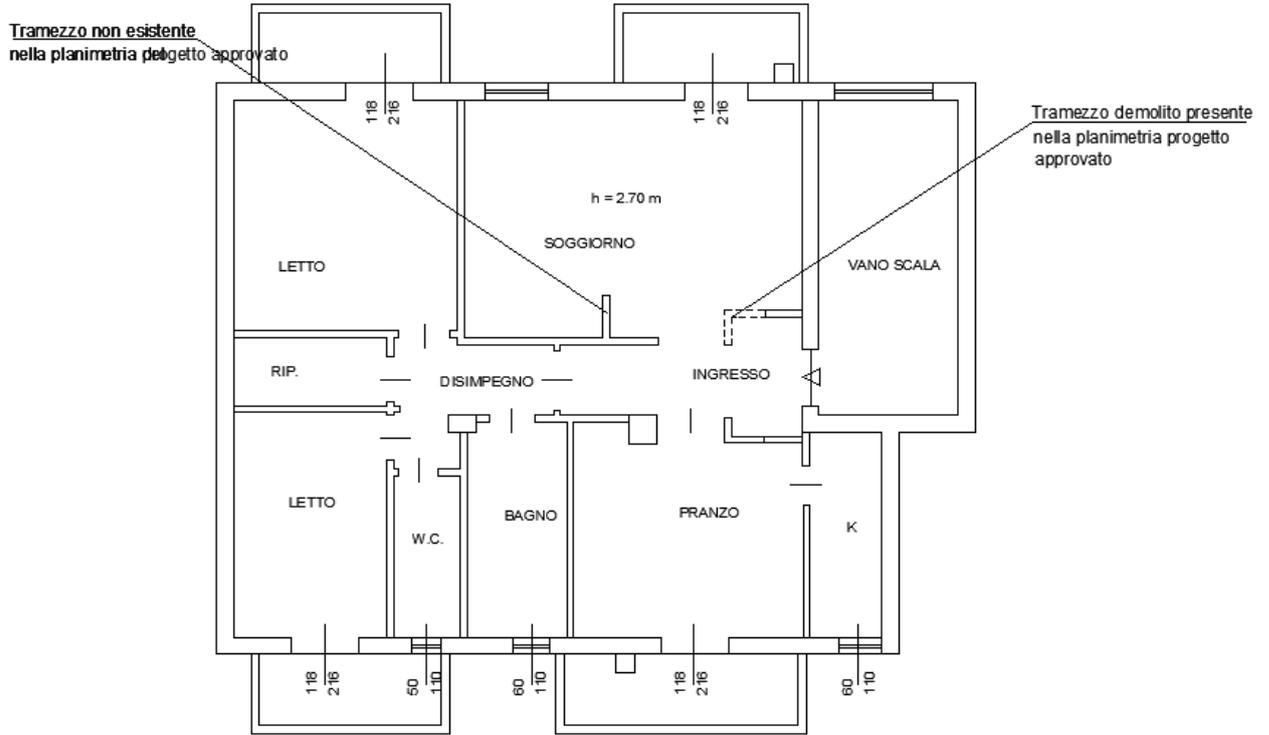
DATA 16/11/1998

Firma: [Signature]

Planimetria catastale attuale del garage

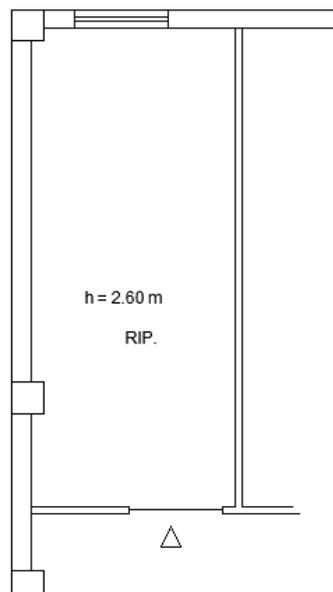


PIANTA PIANO TERZO



Planimetria dell'alloggio nello stato attuale

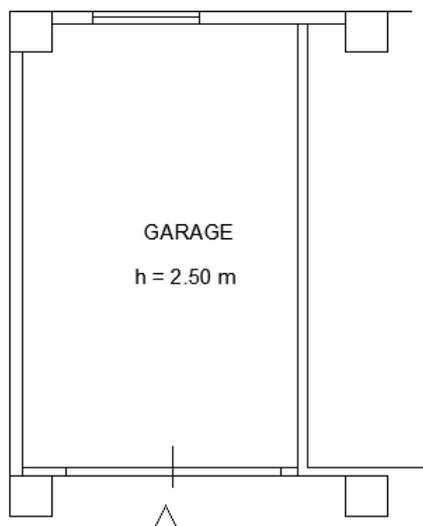
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Planimetria del ripostiglio al piano seminterrato



PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1/100



Planimetria del garage allo stato attuale

Secondo le informazioni reperite in loco, tali riscontrate difformità sono state realizzate di recente e pertanto non richiedono alcun titolo edilizio.

QUESITO N. 4: procedere alla predisposizione di uno schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

COMUNE DI VALSINNI – VIALE DELLA PINETA N. 4

BENE N. 1 (ABITAZIONE) – BENE N. 2 (AUTORIMESSA)

PROSPETTO SINTETICO

Il lotto si compone di due immobili: l'appartamento al piano terzo con annesso locale cantina al piano seminterrato e un'autorimessa al piano terra. Entrambi gli immobili sono ubicati nel Comune di Valsinni (MT) in viale della Pineta n. 4. L'appartamento è composto da 4 vani più accessori; confina a nord e a est con strada pubblica identificata con la p.IIa 1565; a ovest confina con la strada pubblica viale della Pineta identificata con la particella 1799. A sud confina con il vano scala e con un immobile residenziale identificato con la particella 1220 dello stesso foglio di mappa. Il garage è composto da un unico vano. L'edificio dove è ubicato l'appartamento, realizzato alla fine degli anni '80, sorge in



una zona semicentrale dell'abitato di Valsinni con presenza di servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile.

L'immobile risulta di proprietà dei sigg.ri [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2.

Attualmente l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Valsinni (MT) al foglio 10 p.lla 1218, sub. 16 (appartamento con annesso ripostiglio) e subalterno 5 (il garage).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata in catasto fabbricato, ad eccezione di alcuni tramezzi ubicati nel soggiorno e nell'ingresso.

Vi è concessione edilizia rilasciata dal Comune di Valsinni (MT) il 2 ottobre 1985 n. 12/85 e successiva variante del 2 febbraio 1988 n. 31/87.

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla concessione edilizia e alla variante ad eccezione della realizzazione di un tramezzo nella zona soggiorno e della demolizione parziale di un muretto nella zona ingresso, che, essendo stati realizzati di recente (secondo le informazioni reperite sul loco), non richiedono alcun titolo edilizio.

Prezzo Base **42.000,00€**

da cui è stato sottratto il costo necessario per sanare le difformità presenti e precedentemente elencate. Nella determinazione del prezzo di vendita è stata considerata la natura dell'immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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

Con Atto del Notaio Eugenio Laporta datato 2/05/1988 rep. N. 25301, il Comune di Valsinni assegna ai signori [REDACTED] e altri la concessione del diritto di superficie per la durata di 99 anni su un terreno di 390 mq, distinto al Catasto Terreni di Valsinni al foglio di mappa n. 10 p.lle nn 1218 e 1222. Su tale suolo viene costruito in edilizia pubblica agevolata e con C.E. n. 12/85 del 2/10/1985 e successiva variante n. 31/87 del 2/02/1988, un fabbricato di cui l'immobile oggetto di perizia (Bene n. 1 e Bene n. 2) è parte. Con Atto di divisione del Notaio Eugenio Laporta rep. 26248 del 20/01/1989, i sigg.ri summenzionati procedono ad una amichevole suddivisione del fabbricato. Agli esecutati [REDACTED] viene assegnato l'appartamento al terzo piano con annesso locale cantina al piano seminterrato e il garage al piano terra. Trattandosi di edilizia pubblica convenzionale e agevolata si parla di diritto di proprietà superficaria in capo ai sigg.ri [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2.

Il fabbricato insiste su una p.lla di terreno identificata al Catasto Terreni al foglio n. 10 p.lla 1218.

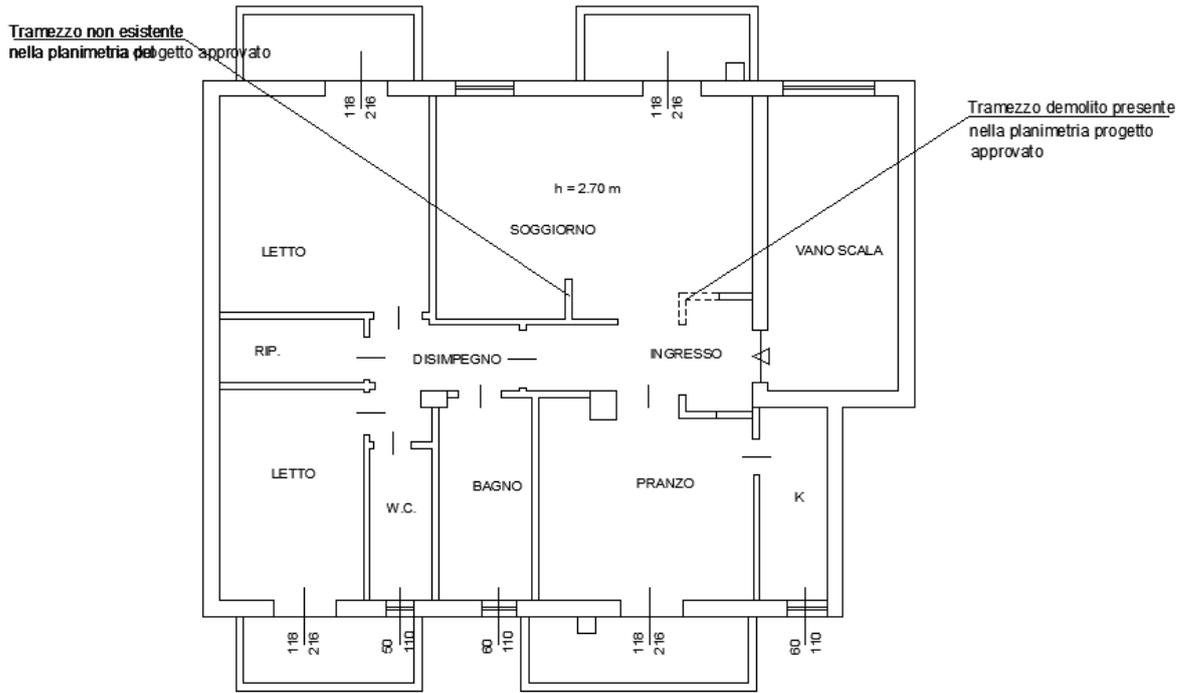
Si riporta di seguito la mappa catastale con l'indicazione della particella interessata (RGE_78_2022_FOGLIO DI MAPPA).



QUESTO N. 6: verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

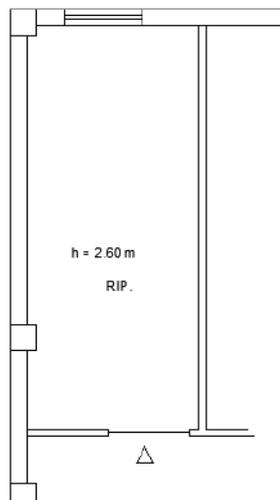
Si riportano di seguito la planimetria dello stato di fatto attuale, così come rilevata dalla scrivente durante il sopralluogo del 26/10/2023 e del 10/11/2023, e la planimetria del progetto approvato.

PIANTA PIANO TERZO



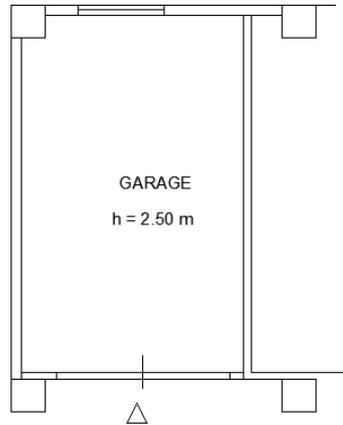
Planimetria stato di fatto alloggio

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

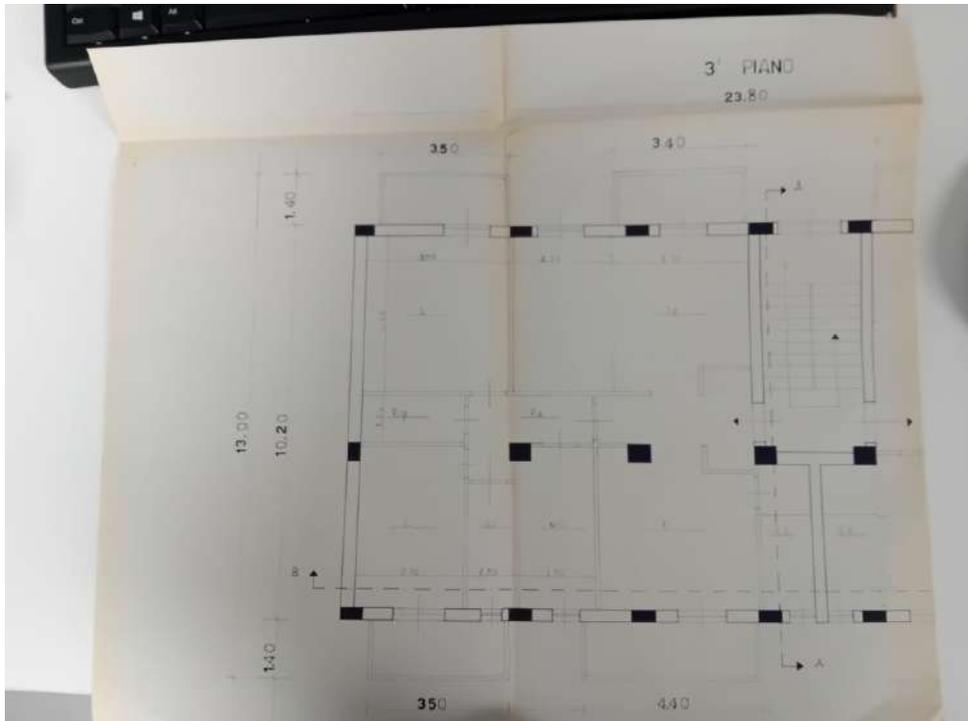


Planimetria stato di fatto del ripostiglio annesso

PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1/100

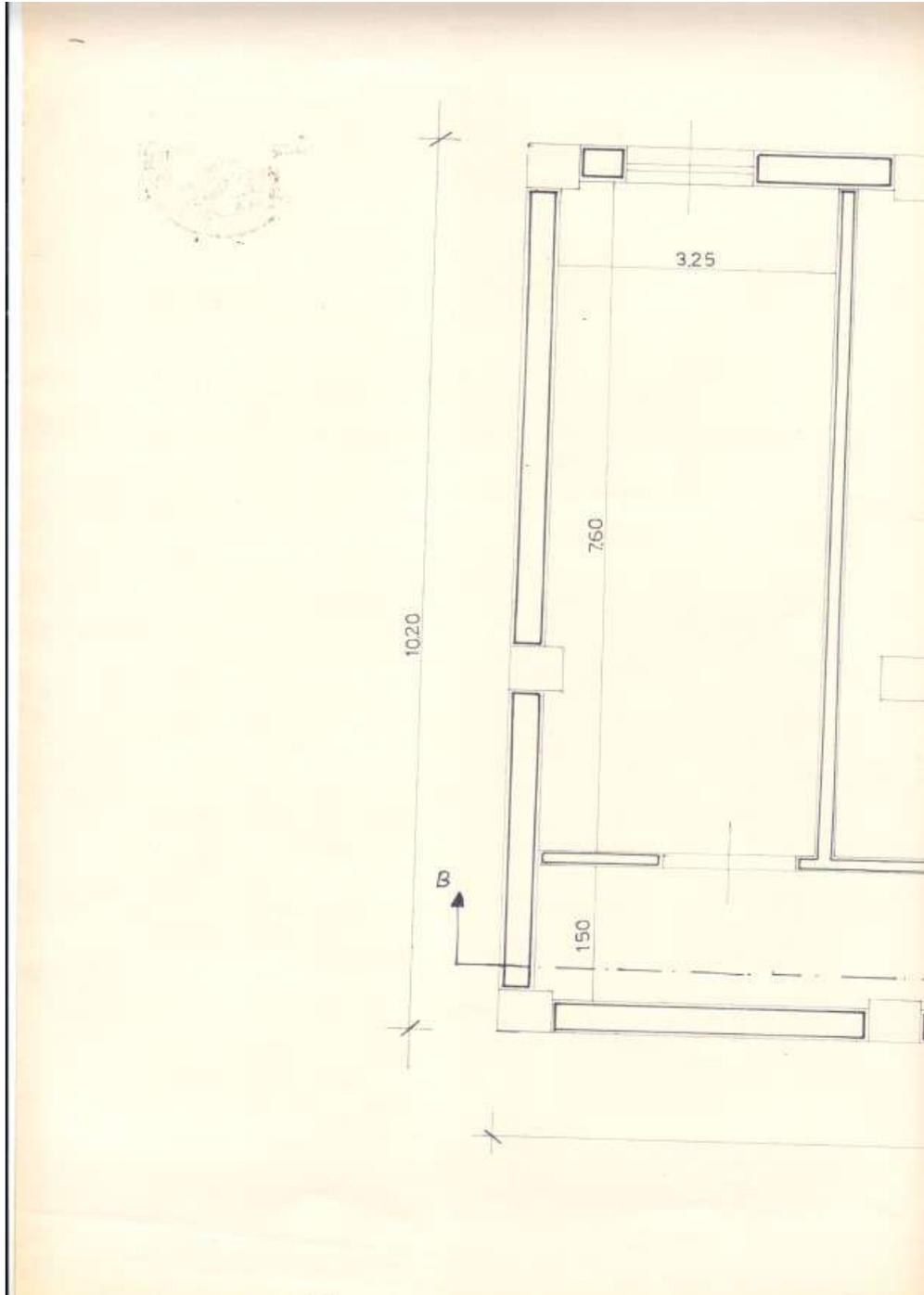


Planimetria del garage stato di fatto



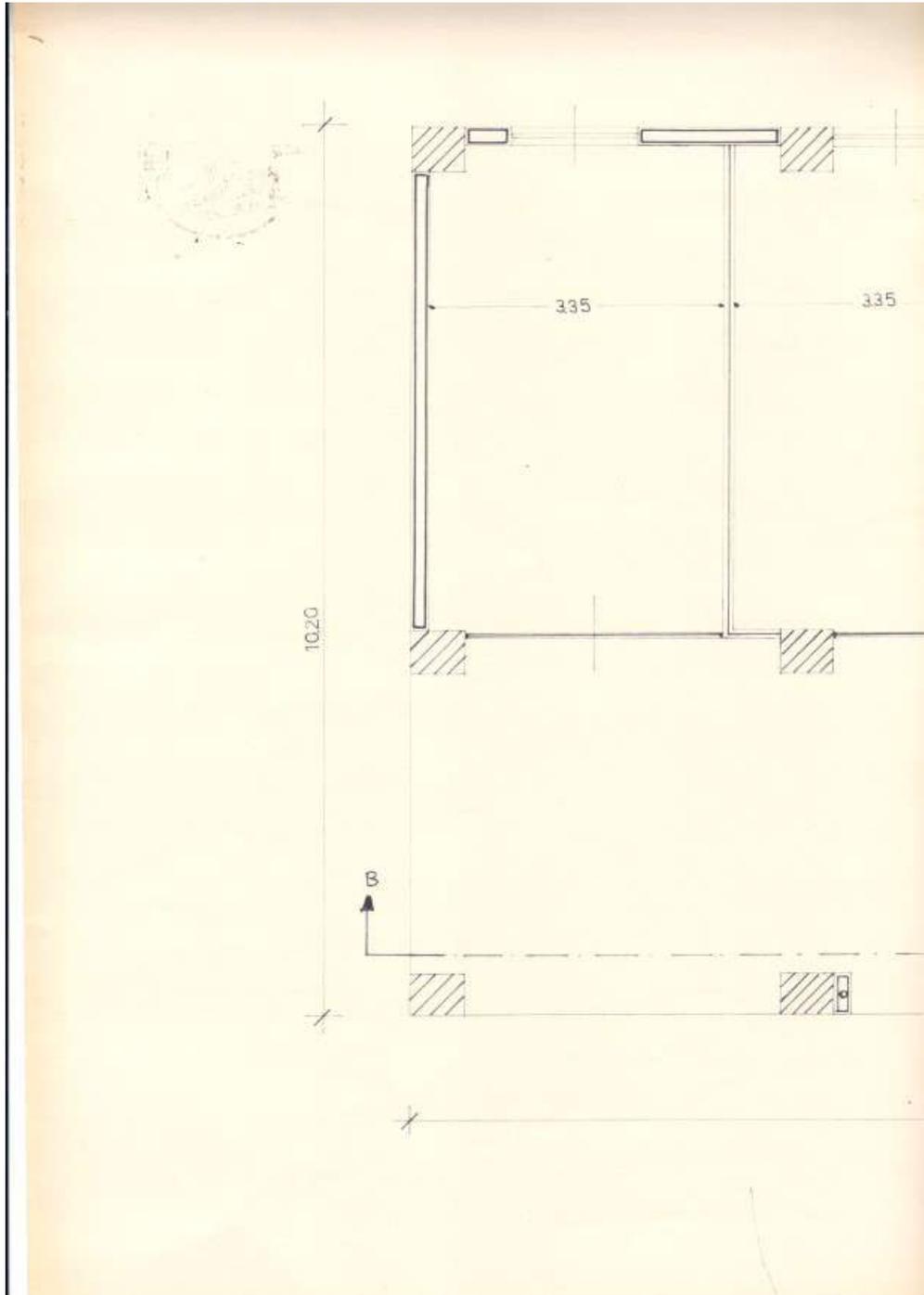
Planimetria di progetto approvato in variante _alloggio





Planimetria progetto approvato in variante_ripostiglio seminterrato





Planimetria progetto approvato in variante_garage

Come si evince dalle planimetrie su riportate, unite alla presente come allegato RGE_78_2022_Planimetria progetto di variante, le difformità presenti solo nell'alloggio non richiedono alcun titolo abilitativo, poiché andavano realizzate in edilizia libera.



Non sono state presentate domande di condono. Non risultano nell'ultimo ventennio ulteriori titoli edilizi collegati all'immobile costruito in forza del C.E. n. 12/80 del 2/10/1985, come da riscontro del Comune di Valsinni, che qui si allega (RGE_78_2022_Riscontro del Comune di Valsinni alla richiesta di accesso agli atti).

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata in data 20/09/2023 a mezzo pec all'ufficio protocollo del Comune di Valsinni (MT), si evince quanto segue.

L'immobile è stato legittimato dai seguenti titoli abilitativi, rilasciati dal Comune di Valsinni:

CONCESSIONE EDILIZIA n. 12/85 del 2/10/1985;

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 31/87 del 2/02/1987

L'immobile non è dotato di certificazione di agibilità.

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

L'immobile è in possesso del debitore esecutato, sigg.ri [REDACTED]

L'immobile è occupato dai debitori.

QUESITO N. 8: specificare vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II di Matera risultano le seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 21/01/2008_Repertorio particolare 69_Repertorio Generale 596_Ipoteca volontaria derivante da Concessione o garanzia del mutuo.

ISCRIZIONE del 18/11/2008_Repertorio Particolare 1759_Repertorio Generale 10089_Ipoteca legale derivante da ipoteca legale scaturita da Ruolo.

ISCRIZIONE del 21/10/2009_Repertorio Particolare 1378_Repertorio Generale 8497_Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia del Mutuo Fondiario.

ISCRIZIONE del 04/03/2011_Repertorio Particolare 266_Repertorio Generale 1933_Ipoteca legale derivante da ipoteca legale scaturita da Ruolo.

ISCRIZIONE del 14/02/2014_Repertorio Particolare 93_Repertorio Generale 1323_Ipoteca legale derivante da Ruolo.

ISCRIZIONE del 17/06/2014_Repertorio Particolare 379_Repertorio Generale 4731_Ipoteca legale derivante da Ruolo.

ISCRIZIONE del 15/02/2018_Repertorio Particolare 263_Repertorio Generale 1600_Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo.

TRASCRIZIONE del 30/01/1989_ Registro Particolare 1446_Repertorio Generale 26248: Atto tra vivi-divisione



TRASCRIZIONE del 28/07/2011_Repertorio Particolare 4887_Repertorio Generale 6463: Atto esecutivo o cautelare_Trascrizione in rinnovazione del verbale di pignoramento immobiliare.

TRASCRIZIONE del 14/09/2022_Repertorio Particolare 6903_Repertorio Generale 8562: Atto esecutivo cautelare. Verbale di pignoramento immobili.

Non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originante la presente procedura espropriativa, di conseguenza non ci sono altre procedure esecutive relative al medesimo bene.

Esiste un regolamento condominiale.

Restano a carico dell'acquirente:

- 1) Eventuali domande giudiziali;
- 2) Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Vengono cancellati dalla presente procedura:

- 1) Il Pignoramento in atto;
- 2) Le difformità urbanistiche-edilizie.

QUESITO N. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Il terreno sul quale sorge il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di pignoramento è parte, è identificato al catasto terreni con foglio 10 p.lla 1218 e deriva dal frazionamento della p.lla 183 (pascolo cespugliato) dello stesso foglio di mappa (RGE_78_2022_Visura storica del terreno) che già prima dell'impianto meccanografico era in capo al Comune di Valsinni.

QUESITO N. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati sono gravati da livello e non vi è stata alcuna affrancazione. Trattandosi di immobile costruito in edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, il dritto di proprietà è di natura superficiaria ed è stato costituito in favore un soggetto pubblico (il Comune di Valsinni), così come si evince dall'Atto di divisione (RGE_78_2022_NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI DIVISIONE).

Non è stata trovata alcuna convenzione stipulata con il Comune di Valsinni, come dimostra la risposta del Comune che qui si allega (RGE_78_2022_Riscontro del Comune alla richiesta di accesso agli atti).

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

Dalle indagini esperite presso l'immobile in oggetto, si afferma che non ci sono spese condominiali (ordinarie e/o straordinarie) in essere, non ci sono procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato, pertanto le spese di gestione si possono quantificare in circa 800,00€ annui.

QUESITO N. 12: procedere alla valutazione dei beni

Il quesito estimativo posto alla scrivente è quello di determinare il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di causa.



Si tratta di determinare il valore venale dei beni o, come d'accezione comune, il più probabile valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca delle valutazioni.

Da indagini eseguite presso alcuni operatori commerciali del settore (agenzie immobiliari) è emerso che l'interesse all'acquisto di abitazioni nel comune di Valsinni è, in questa particolare fase economica relativa agli ultimi 15 anni, in leggera crescita.

La presenza nel mercato immobiliare di beni simili a quello di vendita, inducono la scrivente a risolvere il quesito di stima, attraverso il criterio o aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, la sottoscritta ha tenuto conto di alcuni fattori intrinseci e estrinseci (ubicazione, vicinanza ai servizi, alle attività commerciali e agli uffici, epoca di costruzione, finiture esterne e interne, stato di manutenzione, ecc.) che necessariamente influiscono sulla stima dei beni.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

METODO 1

Dai dati rivenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, 2° semestre 2022 per il Comune di Valsinni (MT) in zona semicentrale con prevalente tipologia abitazioni civili (RGE_78_2020_SCHEDA OSSERVATORIO OMI 2022 e BORSINO IMMOBILIARE) si evince quanto di seguito riportato:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MATERA

Comune: VALSINNI

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - FOSSO CALANCHE DELLOORCA,S.P. VALSINNI-ROTONDELLA,FOSSO SALOMONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	410	610	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	365	480	L	1	1,4	L
Autorimesse	NORMALE	185	265	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	185	265	L	0,8	1,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Mediamente il valore al mq delle abitazioni nella zona periferica di Valsinni è pari a 423 €/mq., mentre per le autorimesse è pari a 225 €/mq. Applichiamo i coefficienti di merito per le abitazioni seguendo le indicazioni delle tabelle di seguito riportate

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO DELLE ABITAZIONI

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
P. terra e rialzato	-10% (-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)
P. 1	-10%	-10%
P. 2	-3%	-15%
P. 3	0%	-20%
P. superiore	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-25%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova Costruzione	+15%



LUMINOSITA'	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	+10%
Luminoso	+5%
Mediamente luminoso	0%
Poco luminoso	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

ETA'	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20	0%	0%	-5%
20-40	+5%	0%	-10%
Oltre 40	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	+0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

L'unità immobiliare è al piano terzo senza ascensore e il coefficiente di merito è (-20%)

$$423 \times 0.80 = 338,40 \text{ €/mq}$$

L'unità immobiliare è in buono stato e il coefficiente di merito è (+0%)

L'unità immobiliare è luminosa (+5%)

$$338,40 \times 1.05 = 355,32 \text{ €/mq}$$

Esposizione esterna (+5%)

$$355,32 \times 1,05 = 373,09 \text{ €/mq}$$

Età 20-40 e necessita di interventi di manutenzione straordinaria anche se non possiamo definire lo stato esterno dell'immobile mediocre (-5%)

$$373,09 \times 0.95 = 354,44 \text{ €/mq}$$



Riscaldamento autonomo (+5%)

$$354,44 \times 1,05 = \mathbf{372,16 \text{ €/mq}}$$

Tale valore va moltiplicato per la superficie commerciale di 134,00 mq ottenuta, come di seguito specificato, secondo le indicazioni della tabella per il calcolo della superficie commerciale:

superficie lorda: 111,41 mq

25% della superficie dei balconi: $0,25 \times (5,03 + 5,01 + 5,16 + 6,36) \text{mq} = 5,39 \text{mq}$

60% della superficie del ripostiglio annesso al piano seminterrato: $0,60 \times 28,66 \text{mq} = 17,20 \text{mq}$

TOTALE: $111,41 \text{mq} + 5,39 \text{mq} + 17,20 \text{mq} = 134,00 \text{mq}$

TABELLA – PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore massimo di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore massimo di 50 cm
Mansarde	75%	H media minima 2,40 m
Sottotetti non abitabili	35%	H media minima minore di 2,40 m; H minima minore di 1,50 m
Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali	80%	H minima 2,40 m
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali	60%	H media minima 2,40 m
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Terrazzi e logge	35%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%



Terrazze e attici a tasca	40%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolato al 10%
Giardini e aree di pertinenza di appartamento	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%
.....

Quindi

V (alloggio) = $372,16 \times 134,00 = \mathbf{\text{€ } 49.869,44}$ (diconsi euro quarantanovemilaottocentosessantanove/44)

V (garage) = $225 \times 20,18 = \mathbf{4.540,50\text{€}}$ (diconsi euro quattromilacinquecentoquaranta/50)

$V_1 = 49.869,44 + 4.540,50 = \mathbf{54.409,94 \text{ €} = 54.500,00\text{p.a.}}$ (dicosi euro cinquataquattromilacinquecento/00)

METODO 2

Dai dati rivenienti dai Borsini Immobiliare si ha:



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <i>Euro</i> 350	Valore medio <i>Euro</i> 463	Valore massimo <i>Euro</i> 575
---	--	--



Box auto & Autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo <i>Euro</i> 161	Valore medio <i>Euro</i> 207	Valore massimo <i>Euro</i> 253
---	--	--



La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Trattandosi di un appartamento in buone condizioni, ristrutturato, in posizione semicentrale, pur in uno stabile di circa 30 anni che necessita di interventi di manutenzione straordinaria, si prende il valore medio per abitazioni in stabili di superiore alla media della zona (che è occupata prevalentemente da abitazioni di tipo economiche) e applichiamo i coefficienti di merito di cui sopra.

Piano terzo senza ascensore (-20%)

$$463 \times 0,80 = 370,40 \text{ €/mq}$$

L'unità immobiliare è in buono stato e il coefficiente di merito è (+0%)

L'unità immobiliare è luminosa (+5%)

$$370,40 \times 1,05 = 388,92 \text{ €/mq}$$

Esposizione esterna (+5%)

$$388,92 \times 1,05 = 408,37 \text{ €/mq}$$

Età 20-40 e necessita di interventi di manutenzione straordinaria anche se non possiamo definire lo stato esterno mediocre (-5%)

$$408,37 \times 0,95 = 387,95 \text{ €/mq}$$

Riscaldamento autonomo (+5%)

$$387,95 \times 1,05 = 407,35 \text{ €/mq}$$

V (alloggio) = $407,35 \times 134,00 \text{mq} = \mathbf{54.584,90\text{€}}$ (diconsi euro cinquantaquattromilacinquecentoottantaquattro/90)

V (garage) = $207 \times 20,18 \text{mq} = \mathbf{4.177,26\text{€}}$ (quattromilacentosettantasette/26)

$V_2 = 54.584,90 + 4.177,26 = \text{p.a. } \mathbf{58.762,10\text{€}} = \mathbf{59.000,00 \text{ € p.a.}}$ (cinquantanovemila/00)

METODO 3

Il metodo analitico determina il valore di mercato di un bene, la cui utilità preminente sia il reddito, mediante la capitalizzazione di detto reddito netto al saggio ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento. La scelta di tale metodo di stima parte dalla considerazione della conoscenza della rendita del bene che è un valore di mercato dello stesso rappresentato dai canoni di locazione; inoltre la validità di tale metodo è commisurata alla certezza della rendita del bene per il mercato.

Si osserva, a tal proposito che i beni per i quali si potrà applicare il citato metodo, onde pervenire al più probabile valore di mercato dei beni, sono quelli ubicati nel comune di Valsinni (MT). Si assumerà



come valore di mercato i valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare O.M.I. dell'Agencia delle Entrate.

Detti beni da stimare si trovano nelle migliori condizioni possibili di "produttore di rendita certa" poiché sono dotati delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche: ubicazione, esposizione etc. che rendono essi stessi "appetibili" nelle libere contrattazioni.

Ad ogni buon fine è pur vero che la stima è sempre preceduta da accurate indagini di mercato, attraverso le quali si cerca di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di affitto, a quel tipo di fabbricato che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto della nostra valutazione. Nel nostro caso, sono stati presi in considerazione, i parametri relativi agli affitti rivenienti dall'O.M.I. da cui si rileva che il prezzo medio è pari ad 1,20 €/mq. Detto valore per il confronto nelle libere contrattazioni di locazione relative ad immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, nonché per l'esperienza professionale in materia estimativa, risulta essere leggermente inferiore. Applicando al valore medio i coefficienti di merito di cui sopra si ottiene un valore pari a 1.06 mq.

Il metodo per capitalizzazione dei redditi, consente di risalire al valore di mercato del bene (V), capitalizzando il reddito netto medio annuo (Rn) ossia dividendolo per il tasso di capitalizzazione (r) ; il Rn si ottiene detraendo le Spese medie annue Padronali (Sp) dal Reddito lordo annuo posticipato quindi:

$$V = Rn / r = [RI - Sp] / r$$

A tal uopo è facile immaginare quanto sia delicata ed importante la scelta del tasso (r); infatti, essendo questo un parametro che compare al denominatore, una pur lieve oscillazione conduce di conseguenza a risultati notevolmente differenti poiché aumentando il tasso diminuisce il valore del capitale che si vuole identificare.

Il tasso è quindi tanto più basso quanto maggiore è la costanza della rendita; un altro parametro importante da considerare nella scelta di detto tasso è rappresentato dall'elevato livello della domanda, nel senso che tanto maggiore è la domanda, tanto più si può rendere basso il tasso.

Il caso di valutazione estimativa in esame rientra tra quelli abbastanza agevoli per quanto concerne la scelta del tasso, in quanto si è in presenza di un investimento garantito, privo di rischi, con una rendita costante e con una domanda negli ultimi anni in leggera crescita (le ragioni sono quelle sopra esposte), caratteristiche intrinseche che, senza ombra di smentita possono indurre alla scelta di un tasso di capitalizzazione congruo che si ritiene, per le considerazioni fin qui esplicitate, pari al tasso di capitalizzazione del 3,0%.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (V3):

$$V = (RI - Sp) / r$$

R = reddito determinato dagli affitti €/mq. x mese 1.06

Ne deriva un canone mensile lordo anticipato (Cm) pari a:

$$Cm = (134,00 \text{ mq} \times 1,06 \text{ €/mq}) = 142,04 \text{ euro al mese}$$



che rapportato all'anno e applicando a Cm un saggio di interesse (i) del 1% avremo un reddito annuo lordo totale (Rl)

$$Rl = Cm \times (12 + (i \times 78/12)) = 142,04 \times (12 + 0.065) = 1.713,71 \text{ euro}$$

"Spese Padronali" (Sp) = 15,00% di Rl

$$(Sp) = 1.713,71 \times 15,00\% = \text{€ } 257,06 \text{ annuo p.a.}$$

$$Rn = Rl - Sp = \text{€ } (1.713,71 - 257,06) = \text{€ p.a. } 1.456,65$$

Reddito netto medio annuo: (Rn) = € 1.456,65 p.a.

saggio di capitalizzazione: $r=0,03$

$$V = (Rn)/r = \text{€ } 1456,65/0.03 = \text{€ } 48.555,00$$

V (alloggio) = **€48.555,00** (diconsi euro quarantottomilacinquecentocinquantacinque/00)

Per il garage

R = reddito determinato dagli affitti €/mq. x mese 0,95

$$Cm = (20,18 \text{ mq} \times 0,95 \text{ €/mq}) = 19,17 \text{ €}$$

$$Rl = Cm \times (12 + (i \times 78/12)) = 19,17 \times (12 + 0.065) = 231,30 \text{ €}$$

$$(Sp) = 231,30 \times 15,00\% = \text{€ } 34,69 \text{ annuo}$$

$$Rn = Rl - Sp = \text{€ } (231,30 - 34,69) = \text{€ } 196,61$$

saggio di capitalizzazione: $r=0,03$

$$V (\text{garage}) = (Rn)/r = \text{€ } 196,61/0.03 = \text{€ } 6.553,67 \text{ (diconsi euro seimilacinquecentocinquantatre/67)}$$

$$V_3 = 48.555,00 + 6.553,67 = \text{€ } 55.108,67\text{€} = \text{€ } 55.000 \text{ €p.a. (diconsi euro cinquantacinquemila/00)}$$

Poiché i valori ottenuti rientrano all'interno della forbice del 15% tutti i valori sono accettabili e quindi si procede al calcolo del valore medio.

$$V_{\text{medio}} = (V_1 + V_2 + V_3)/3 = (\text{€ } 54.500,00 + 59.000,00\text{€} + \text{€ } 55.000,00)/3 = 168.500,00\text{€}/3 = 56.166,67\text{€}$$

per p.a. è uguale **56.000,00€** (diconsi euro cinquantaseimila/00)

Al valore di cui sopra vanno sottratte le spese necessarie per sanare le difformità precedentemente elencate pari a €300,00.

Pertanto si ottiene un valore pari a $(56.000 - 300,00) = \text{€ } 55.700,00$.

Trattandosi di una vendita forzata non un acquisto nel libero mercato, nella eventualità di una mancata immediata disponibilità dell'immobile e/o di un deperimento fisico dell'immobile alla data dell'aggiudicazione, tale valore deve essere ulteriormente ridotto del 10%, ottenendo un valore finale pari a $(55.700 \times 0.95) = 52.910,00\text{€}$. Infine, considerando che si tratta di un immobile costruito



in edilizia pubblica convenzionata e agevolata va ridotto ancora del 20% ottenendo un valore di 42.328,00 € che dà

Il più probabile valore di mercato del bene pari a 42.000,00 € (diconsi euro quarantaduemila/00) p. a..

QUESITO N. 13: Procedere alla valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa, pertanto non si procede alla valutazione della 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.

Acquisita la Certificazione dello Stato Civile, l'estratto dell'Atto di Matrimonio e il certificato di residenza che qui si allegano (RGE_78_2022_ Estratto Atto di Matrimonio – Certificato di Stato Civile - Certificato di Residenza), si asserisce che la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sono in regime di comunione di bene.

Da quanto sopra esposto, si ritiene di aver ottemperato al mandato conferito.

Matera 30/11/2023

In fede

Arch. Antonietta Dimatteo

